

Årsredovisning 2024

Brf Kvarteret Renen

716408-6998



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Renen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olskroken 2:9-12 på adresserna Ånäs vägen 2-16 i Göteborg.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 699 kvm och 10 lokaler om 956 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Jakobsson Flöhr	Ordförande
Anders Ekdahl	Styrelseledamot
Johan Ingvarsson	Styrelseledamot
Kristina Hultgren	Styrelseledamot
Maria Eriksson	Styrelseledamot
Johanna Selén	Suppleant
Peter Nylander	Suppleant

Valberedning

Patrik Keller
Kent Rissanen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Dahnér	Revisor
Inger Gunilla Stenvall	Revisor
Christian Brunsson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-21. Revidering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som reviderades 2024 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

2024	● OVK lägenheter OVK lokaler Ompackning av hydraulcylindrar hissar Åtgärder fukt i källare samt renovering / omläggning av stentrappa
2023	● Markarbeten på Ånäsvägen Renovering av ekportar Ersättning av trappa på terrassen
2022	● Byte av lås till gemensamma utrymmen Ny vippgunga i sandlådan
2021-2022	● Återställande av skyddsrum
2020-2023	● Ersättning av maskiner i tvättstugorna
2019-2020	● Renovering av fasaderna samt tak

Planerade underhåll

2025	● Åtgärder fukt i källare mot Ånäsvägen Fasadtvätt Färdigställande av OVK för lokaler Färdigställande av OVK för lägenheter Taktvätt
2026	● Renovering och målning av trapphus Arbete tegelfasad
2035	● Relining och / eller stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
-----------------------------------	------

Elavtal Göteborgs energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god varför ingen höjning av avgifterna har behövts. Ett av föreningens lån som tidigare varit bundet har förhandlats om och föreningen har i samband med det valt att amortera 1 miljon för att sänka föreningens belåningsgrad.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 fortsatt med att löpande förhandla om de avtal föreningen har med dess hyresgäster för att avtalen och dess villkor skall vara uppdaterade och marknadsmässiga.

Föreningen har ingått avtal med Electrolux avseende föreningens tvättmaskiner och torktumlare för att få bättre och utökad service för dessa med mål att livslängden ökar.

Föreningen har ingått ett nytt avtal med leverantör för föreningens hisstelefoner.

Föreningens avtal med Göteborg Energi har under året löpt ut och föreningen har beslutat att fortsätta med ett rörligt avtal.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året påbörjat markarbeten relaterade till fuktproblematik i källare samt föreningslokal. Föreningen har bytt och lagt om trappa tillhörande hyresgäst restaurang Masala. Markarbetena samt arbete kring fukt i källarutrymmen kommer fortgå 2025.

Föreningen har under året arbetat med ett projekt kring balkonger efter att föreningen tog beslut om att de som vill skall få bygga balkonger enligt projektets ramar vid föreningsstämman 2024. Beslutet röstades igenom med två tredjedels majoritet vid föreningsstämman. Beslutet är fastställt i hyresnämnden under hösten. Projektet beräknas pågå under 2025 då dialog med berörda myndigheter kring bygglovsansökan fortgår.

Föreningen har under året valt att se över och revidera stadgarna på grund av förändringar i jordabalken beträffande förverkandegrunderna. Föreningen kallade till ett extra stämmomöte under hösten där de nya stadgarna röstades igenom. De nya stadgarna kommer tas med på föreningsstämman för 2025 för att de därefter skall vara gällande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 599 351	7 470 533	7 332 465	7 554 615
Resultat efter fin. poster	447 796	336 628	453 667	2 110 080
Soliditet (%)	32	31	29	27
Yttre fond	4 755 257	3 559 010	3 399 795	1 971 141
Taxeringsvärde	196 320 000	196 320 000	196 320 000	184 591 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	834	837	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	74,8	75,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 174	5 323	5 473	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 528	4 648	4 778	-
Sparande per kvm totalyta, kr	269	226	376	425
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	19	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	121	104	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	41	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	181	162	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,54	1,13	0,88
Räntekänslighet (%)	6,20	6,38	6,54	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2024-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	14 346 995	-	-	14 346 995
Fond, yttre underhåll	3 559 010	-	1 196 247	4 755 257
Balanserat resultat	-1 358 951	336 628	-1 196 247	-2 218 570
Årets resultat	336 628	-336 628	447 796	447 796
Eget kapital	16 883 682	0	447 796	17 331 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 218 570
Årets resultat	447 796
Totalt	-1 770 774

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 901 503
Att från yttre fond i anspråk ta	-927 574
Balanseras i ny räkning	-2 744 703
	-1 770 774

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 599 351	7 470 533
Övriga rörelseintäkter	3	142 525	79
Summa rörelseintäkter		7 741 876	7 470 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 457 982	-5 354 337
Övriga externa kostnader	9	-310 778	-363 939
Personalkostnader	10	-227 356	-184 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 360	-691 541
Summa rörelsekostnader		-6 683 476	-6 594 156
RÖRELSERESULTAT		1 058 400	876 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 754	17 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-625 358	-557 479
Summa finansiella poster		-610 604	-539 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		447 796	336 628
ÅRETS RESULTAT		447 796	336 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 858 092	51 545 452
Summa materiella anläggningstillgångar		50 858 092	51 545 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 858 092	51 545 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 742	48 275
Övriga fordringar	13	89 421	382 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270 318	269 423
Summa kortfristiga fordringar		421 481	700 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 773 782	2 025 975
Summa kassa och bank		2 773 782	2 025 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 195 263	2 726 131
SUMMA TILLGÅNGAR		54 053 355	54 271 583

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 346 995	14 346 995
Fond för yttre underhåll		4 755 257	3 559 010
Summa bundet eget kapital		19 102 252	17 906 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 218 570	-1 358 951
Årets resultat		447 796	336 628
Summa fritt eget kapital		-1 770 774	-1 022 323
SUMMA EGET KAPITAL		17 331 478	16 883 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 650 000	13 362 000
Summa långfristiga skulder		13 650 000	13 362 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 012 000	22 300 000
Leverantörsskulder		700 862	479 285
Skatteskulder		11 886	8 073
Övriga kortfristiga skulder		191 782	180 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 155 347	1 057 615
Summa kortfristiga skulder		23 071 877	24 025 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 053 355	54 271 583

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 058 400	876 456
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	687 360	691 541
	1 745 760	1 567 997
Erhållen ränta	14 754	17 650
Erlagd ränta	-604 181	-547 816
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 156 333	1 037 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	278 675	-227 055
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	312 800	-76 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 747 808	734 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	747 808	-265 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 025 975	2 291 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 773 782	2 025 975

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Renen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,89 - 3,33 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 159 070	5 154 768
Hysesintäkter, lokaler	1 854 371	1 725 553
Övriga intäkter	42 746	47 368
Vatten	12 000	12 000
Värme	531 164	530 844
Summa	7 599 351	7 470 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	1
Övriga intäkter	0	77
Ersättn.fr.försäkr.bolag	137 529	0
Övriga rörelseintäkter	5 000	0
Summa	142 525	79

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	220 974	201 269
Städning	170 466	209 482
Besiktning och service	428 384	130 407
Trädgårdsarbete	18 854	0
Snöskottning	15 584	28 852
Övrigt	12 616	21 256
Summa	866 878	591 265

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	18 467	3 412
Bostäder VVS	375	13 980
Lokaler	0	44 317
Tvättstuga	29 047	121 809
Trapphus/port/entr	9 457	3 083
Källarutrymmen	9 449	0
Soprum/miljöanläggning	33 932	0
Dörrar och lås/porttele	44 943	271 710
Övriga gemensamma utrymmen	0	142 515
VA	36 147	96 926
Värme	58 147	0
Ventilation	272 711	638 611
El	6 512	13 118
Hissar	342 266	113 942
Tak	1 447	193 451
Fasader	5 146	0
Fönster	375	0
Gård/markytor	4 876	20 000
Försäkringsärende/vattenskada	366 180	0
Summa	1 239 476	1 676 875

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	275 934	89 361
Trapphus/port/entré	0	115 670
Källarutrymmen	9 324	0
Värme	40 819	0
Ventilation	562 021	0
Kabel-tv/bredband	0	82 122
Tak	0	97 474
Gård/markytor	39 477	320 629
Summa	927 574	705 256

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	134 555	141 023
Uppvärmning	1 022 156	930 729
Vatten	343 583	317 145
Sophämtning	305 589	399 458
Summa	1 805 883	1 788 355

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	117 628	112 138
Övrigt	16 362	0
Bredband/Kabeltv	145 859	141 711
Arvode teknisk förvaltning	103 532	107 760
Fastighetsskatt	234 790	230 977
Summa	618 171	592 586

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 848	76 545
Övriga förvaltningskostnader	54 204	63 816
Juridiska kostnader	59 683	56 057
Revisionsarvoden	24 500	28 394
Ekonomisk förvaltning	128 797	124 506
Konsultkostnader	38 746	14 621
Summa	310 778	363 939

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	173 619	154 002
Sociala avgifter	53 737	30 336
Summa	227 356	184 338

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	625 358	557 479
Summa	625 358	557 479

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 433 421	71 433 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 433 421	71 433 421
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 887 969	-19 196 490
Årets avskrivning	-687 360	-691 479
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 575 329	-19 887 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 858 092	51 545 452
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 500 000</i>	<i>3 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 200 000	97 200 000
Taxeringsvärde mark	99 120 000	99 120 000
Summa	196 320 000	196 320 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	89 421	87 458
Övriga fordringar	0	295 000
Summa	89 421	382 458

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 715	79 085
Fastighetsskötsel	45 183	39 700
Försäkringspremier	107 960	117 628
Förvaltning	35 460	33 010
Summa	270 318	269 423

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,61 %	13 650 000	13 650 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,74 %	13 362 000	13 362 000
Stadshypotek	2024-10-28	4,64 %		1 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,32 %	7 650 000	7 650 000
Summa			34 662 000	35 662 000
Varav kortfristig del			21 012 000	22 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 662 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 815	35 844
El	11 915	11 663
Uppvärmning	127 843	146 230
Utgiftsräntor	95 612	74 435
Vatten	30 754	26 592
Löner	173 620	100 816
Sociala avgifter	54 270	31 676
Förutbetalda avgifter/hyror	636 518	630 359
Summa	1 155 347	1 057 615

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 193 000	57 193 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 kommer arbete kring OVK lägenheter och lokaler färdigställas. Fasad och tak kommer tvättas.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anders Ekdahl
Styrelseledamot

Johan Ingvarsson
Styrelseledamot

Kristina Hultgren
Styrelseledamot

Lisa Jakobsson Flöhr
Ordförande

Maria Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Anders Dahnér
Revisor

Christian Brunsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 13:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 11:21

DOCUMENT ID:

SyXjMdlNTkl

ENVELOPE ID:

BkXcfOeEpkg-SyXjMdlNTkl

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Renen, 716408-6998 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA JAKOBSSON FLÖHR lisabrfrenen@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 11:50 28.03.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.148
2. Anders Wilhelm Ekdahl ekdahl@bahnhof.se	Signed Authenticated	28.03.2025 12:03 28.03.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.206
3. JOHAN INGVARSSON johanbrfkvarteretrenen@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 12:59 28.03.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
4. KRISTINA HULTGREN kristinabrfrenen@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:56 28.03.2025 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.203
5. MARIA SOFIA ERIKSSON erikssonmaria1975@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 15:49 31.03.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.30.106
6. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	31.03.2025 17:23 31.03.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.43.166
7. Nils Gustaf Christian B Brunsson chris.barbu@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 13:25 07.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen, org. nr 716408-6998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 17:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 11:21

DOCUMENT ID:

rJljMueETJl

ENVELOPE ID:

SkV9f_g4TJg-rJljMueETJl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kvarteret Renen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	 Signed	31.03.2025 17:25	eID	Swedish BankID
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	31.03.2025 17:24	Low	IP: 78.82.43.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse Brf Kvarteret Renen för räkenskapsåret 2024

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Renen

Org nr 716408-6998

Jag har granskat verifikationer, bokföringen i övrigt, årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Kvarteret Renen för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning samt för att Årsredovisningslagen är tillämpad vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Min metod har varit att genom stickprov granska föreningens räkenskapshandlingar och styrelsens förvaltning. Utifrån mina allmänna kunskaper härom samt kännedom om föreningen har jag inte funnit anledning till anmärkning gentemot styrelsens sätt att sköta räkenskaper och förvaltning.

Jag föreslår därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2025-03-28

Christian Brunsson
föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 21:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 11:21

DOCUMENT ID:

Bkz3zuxNpyl

ENVELOPE ID:

H1iM_e4T1L-Bkz3zuxNpyl

DOCUMENT NAME:

rev berättelse Brunsosn Renen 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Gustaf Christian Barbu Brunsson chris.barbu@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2025 21:18 04.04.2025 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.179

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed