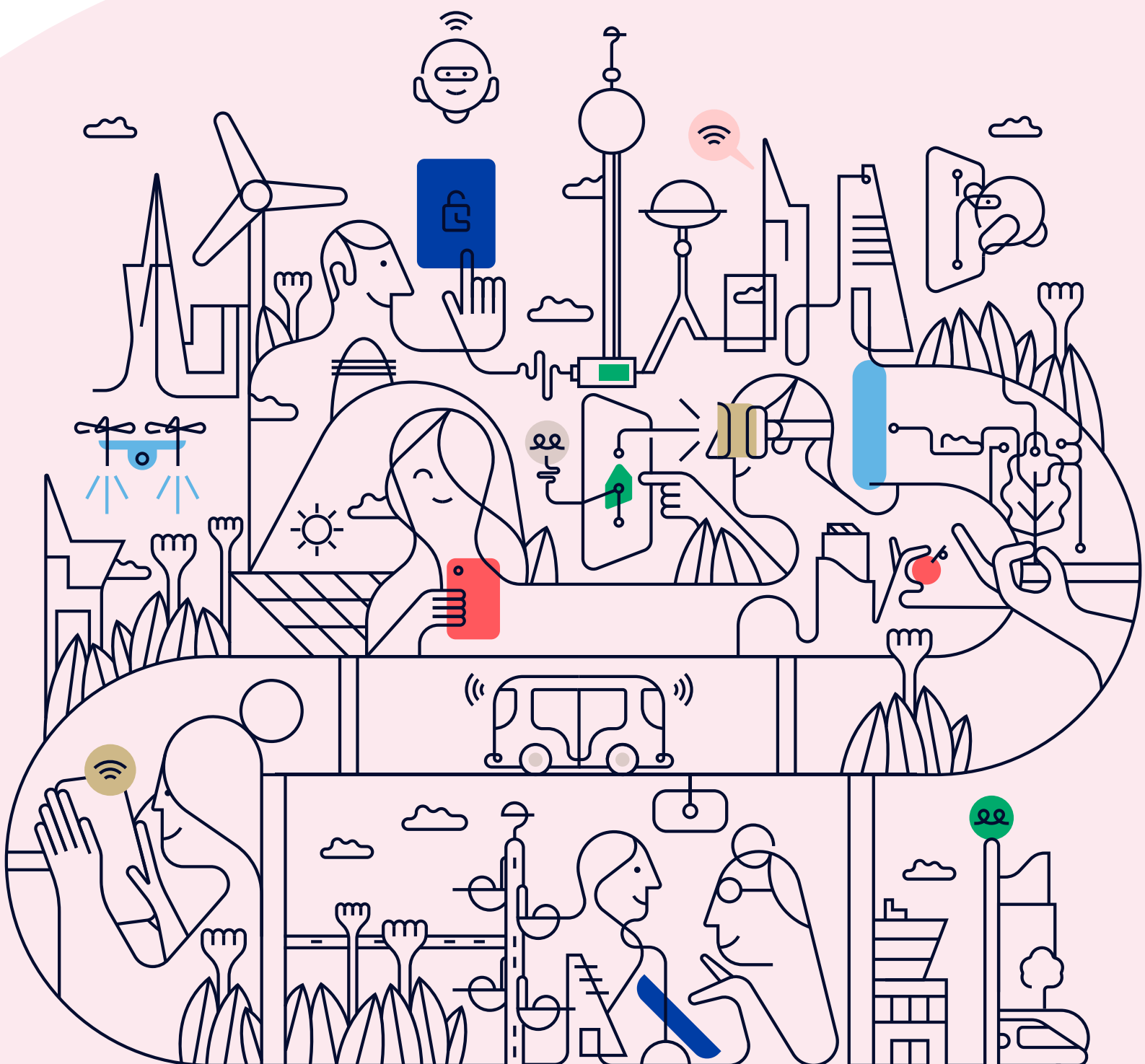




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ränten

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 37:6	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 3 954 kvm. Byggnadernas totalyta är 3954 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Blomgren	Ordförande
Anders Nicholas Eric Berlander	Styrelseledamot
Hanna Linnea Gustavsson	Styrelseledamot
Julia Anna Maria Löf	Styrelseledamot
Lena Bredin Låstbom	Styrelseledamot
Oskar Rudenius	Styrelseledamot
Pontus Oscar Ekholm	Styrelseledamot
Elisabeth Fenske	Suppleant
Sten Erik Kjos	Suppleant

Valberedning

Claes Olsson
Martin Källgård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppföljande radonmätning i samtliga lägenheter och källargångar.
Besiktning av fastigheternas tak. Ny taklucka installerad i 23:an.
Installation radonsug i källarplan i respektive byggnad.
Byte av termostater och ventiler i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Injustering av värmesystemet.
Byte till rörelsedetekterad led-armatur i allmänna utrymmen.
Slipning och framtagande av plankgolv i hyreslägenhet (1 st).
Ny värmepump installerad i värmecentralen.
- 2022** ● Besiktning av föreningens hyreslägenheter.
Radonmätning.
- 2021** ● Avloppsledningar under golv/mark, infodring.
Spolning av köksstammar - Ett antal köksstammar spolades.
- 2020** ● Linjering och breddning av parkeringsplatserna. - Antalet parkeringsplatser till föreningsmedlemmarnas förfogande reducerades från 16 till 14 i antalet. I samband med detta gjordes återstående platser bredare, målades om och gavs ny numrering.
OVK kontroll - Kontroll genomförd och godkänd.
Energideklaration.
Besiktning av kvarvarande stammar i järn (källarplan). - Avloppsstammar i källaren filmades för att kontrollera skicket inför kommande renovering.
SIMS:en besiktigades. Renovering gjordes av ett parti på hus 21.
- 2019** ● Byte av trappa, räcke och plantering. - Avser ytan mellan hus 21 och 23.
Renovering av området vid parkeringen. - Reparation av mur.
Byte av torktumlare - Avser ny maskin i hus 23.
Gallring av sly och träd i slänten.
Renovering av gavelfasaderna - Omfattar byte av isolering och fasadskivor på fyra gavlar (kortsidor)
Lagning av asfalt - löpande.

- 2018** ● Lagning av asfalt - löpande.
- 2017** ● Renovering av källarstaket - reparation och ommålning.
Byte av tvättmaskiner - 3 nya maskiner i 23:an
- 2015** ● Asfaltering av parkering - Föreningens gemensamma parkering.
- 2013** ● Renovering av sockeln - Reparation av sockeln samt byte av källarfönster.
- 2011** ● Balkonger - Balkonger byggdes till samtliga lägenheter. Bekostades av medlemmarna.
- 2010** ● Stängning av gas - Stadsgasen stängdes av och pluggades i gatan. Föreningen bekostade byte av spis för samtliga hyreslägenheter
- 2008** ● Trapphusrenovering - Samtliga trapphus renoverades och målades.
Dörrbyte - Samtliga lägenhetsdörrar byttes under året till säkerhetsdörrar.
- 2006-2007** ● Elstambyte - Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar.
- 2006** ● Fönsterbyte resterande - Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001.
- 2005** ● Köksstammar - Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.
- 2004-2005** ● Renovering värme - Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.
Renovering värme - Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
- 2004** ● Målning av fasad - Ommålning av halva fasaden, sidan mot Råntmästaregatan samt gavlar.
Omläggning av tak - Omläggning av halva taket, andra halvan bytt i början av 90-talet.
Portkod - installerades under året.
- 2003** ● Renovering tvättstuga - i hus 21.
- 2002** ● Badrumsrenovering - samtliga badrum totalrenoverade.
Ny tvättstuga - I hus 23.
Rörstambyte - undantaget stammar i källaren.
- 2001** ● Nya entrédörrar - samtliga utbytta.
Fönsterbyte - samtliga fönster exkl vardagsrum.

Planerade underhåll

- 2026** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2027** ● Målning av källargång och förråd .
Målning av plåttak.
Byte av porttelefoner.
Lagning av entrétrappor i sten till hus 21.
Fasadrenovering.

Avtal med leverantörer

Bredband/Tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	MBA
Snöröjning	Trädgård & Markmiljö i Väst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen sammanfattar ett 2024 som präglats av höga räntor och överlag stora kostnadsökningar i samhället. Ett lån förföll under sommaren vilket medförde en högre ränta för den resterande delen av året. Samtidigt löstes ett mindre lån ut enligt beslut 2023 vilket påverkade räntekostnaderna i positiv bemärkelse. Utvecklingen på räntefronten har varit positiv under det andra halvåret men styrelsens bedömning är ändå att räntebelastningen sammantaget kommer att ligga still eller öka från nuvarande läge under nästkommande verksamhetsår (2025).

Med anledning av kommande underhållsbehov, kraftigt höjda taxor för kommunal service (vatten, avfallshantering, fjärrvärme) samt att ett fördelaktigt lån förfaller under 2025 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7% från 1 januari 2025. För föreningens fem hyreslägenheter har en bruksvärderingsprocess avgjorts under året där Hyresnämnden i sitt beslut förkunnade en hyreshöjning på 28-32% att träda i kraft från 1 augusti 2024. Höjningen kommer att trappas in under ett år. Förhandling om hyror för 2025 har inletts.

Förändringar i avtal

Föreningen har gällande förvaltningsavtal med Sveriges Bostadsrättscentrum AB (ekonomisk förvaltning) och MBA Fastighetsservice AB (teknisk förvaltning). Båda avtalen har setts över och styrelsen har efter noggrann överläggning beslutat att säga upp avtalet med MBA för att istället låta SBC ansvara även för denna del. Det nya avtalet, som börjar gälla först i november 2025, omfattar även snöröjning varvid befintligt avtal om detta med Trädgård och Markmiljö i Väst AB kommer att avslutas efter innevarande vintersäsong.

Övriga uppgifter

Under 2024 var det åter dags att hamla (beskära) lindarna längs med gatan. Likt förra gången för tre år sedan samordnades arbetet med grannföreningen BRF Solgården för att få ett enhetligt utseende i vårt gemensamma gaturum.

Sedan i somras har föreningen fått en uppfräschad webbsida. Tjänsten tillhandahålls genom SBC vilket gör att den fortfarande har en del begränsningar. Vi hoppas ändå att ändringen är till det bättre avseende både innehåll och användarvänlighet. Det är styrelsens ambition att fortsätta utveckla webbsidan och i större utsträckning använda denna som en kanal för aktuell information om föreningen.

Styrelsen har under året gått vidare och genomfört ett par större åtgärder som belastat föreningens ekonomi. Den första åtgärden var ett byte av termostatventiler i samtliga radiatorer i alla föreningens lägenheter och allmänna utrymmen, samt en injustering av värmesystemet. Av detta arbete återstår endast en funktionskontroll för att säkerställa att systemet fungerar som det ska och denna kommer utföras i början av 2025. Den andra åtgärden som har genomförts är att all belysning i föreningens allmänna utrymmen har ersatts med ny rörelsedetekterad LED-armatur. Båda dessa åtgärder har varit absolut nödvändiga att genomföra för att upprätthålla fastighetens funktion. Utöver detta har det installerats två radonsugar, en i respektive byggnads källarplan. Detta föranleddes av en radonmätning som utfördes 2022 och som indikerade förekomst markradon i området, markradon som inte sipprade ut ur byggnaderna i tillräcklig utsträckning. Efter installation av radonsugarna har det genomförts en uppföljande mätning i samtliga lägenheter och källargångar. Resultatet från mätningen väntas under inledningen av 2025. Samtliga åtgärder ovan har kunnat finansieras med i verksamheten tillgängliga medel.

Gällande underhåll finns en underhållsplan som styrelsen använder som stöd i sin åtgärdsplanering för verksamhetsåret. En översyn av planen har inletts i syfte att hålla den fortsatt aktuell. Nästa stora underhållspost är fortsatt renoveringen av fasaderna (långsidorna) som är tänkt att ske inom de närmaste åren. Att byta fasad är ett stort och komplext projekt med många olika beroenden. Av samma anledning är planeringen som krävs både omfattande och tidskrävande. Styrelsen har därför redan nu påbörjat detta arbete.

Två välbesökta städdagar har genomförts, en på våren och den andra på hösten.

Årsstämman hölls 13 maj 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 958 652	3 840 176	3 491 028	3 417 003
Resultat efter fin. poster	472 968	542 721	255 886	605 569
Soliditet (%)	73	71	70	69
Yttre fond	3 476 308	3 159 200	2 892 771	2 575 663
Taxeringsvärde	102 023 000	102 023 000	102 023 000	95 022 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	929	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	88,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 754	4 261	4 398	4 540
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 477	3 943	4 069	4 200
Sparande per kvm totalyta, kr	322	256	340	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	19	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	133	126	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	43	41	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	195	193	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,72	-	-
Räntekänslighet (%)	3,96	4,59	-	-

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 resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 555 543	-	-	17 555 543
Upplåtelseavgifter	12 513 063	-	-	12 513 063
Fond, yttre underhåll	3 159 200	-	317 108	3 476 308
Kapitaltillskott	6 400 000	-	-	6 400 000
Balanserat resultat	-74 478	542 721	-317 108	151 135
Årets resultat	542 721	-542 721	472 968	472 968
Eget kapital	40 096 049	0	472 968	40 569 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	468 243
Årets resultat	472 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 108
Totalt	624 103
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	624 103

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	3 958 652	3 840 176
Övriga rörelseintäkter	3	4 866	24 261
Summa rörelseintäkter		3 963 518	3 864 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 847 749	-1 783 470
Övriga externa kostnader	8	-267 994	-202 466
Personalkostnader	9	-166 972	-93 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 430	-822 819
Summa rörelsekostnader		-3 081 146	-2 901 822
RÖRELSERESULTAT		882 372	962 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 687	19 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-430 091	-439 543
Summa finansiella poster		-409 404	-419 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		472 968	542 721
ÅRETS RESULTAT		472 968	542 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	52 262 907	52 361 041
Maskiner och inventarier	12	123 917	54 378
Pågående projekt	14	557 695	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 944 519	52 415 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 948 019	52 418 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 756	17 464
Övriga fordringar	15	2 236 522	4 128 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 878	38 391
Summa kortfristiga fordringar		2 307 156	4 184 509
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 052	10 570
Summa kassa och bank		11 052	10 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 318 208	4 195 079
SUMMA TILLGÅNGAR		55 266 227	56 613 998

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 068 606	30 068 606
Fond för yttre underhåll		3 476 308	3 159 200
Kapitaltillskott		6 400 000	6 400 000
Summa bundet eget kapital		39 944 914	39 627 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		151 135	-74 478
Årets resultat		472 968	542 721
Summa fritt eget kapital		624 103	468 243
SUMMA EGET KAPITAL		40 569 017	40 096 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 000 000	11 250 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	11 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 750 000	4 358 560
Leverantörsskulder		144 119	128 203
Skatteskulder		235 447	227 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	567 644	553 842
Summa kortfristiga skulder		5 697 210	5 267 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 266 227	56 613 998

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	882 372	962 614
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	798 430	822 819
	1 680 802	1 785 433
Erhållen ränta	20 687	19 650
Erlagd ränta	-414 317	-442 925
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 287 172	1 362 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 794	8 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 047	-139 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 289 425	1 230 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 327 530	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 327 530	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 358 560
Amortering av lån	-1 858 560	-1 858 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 858 560	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 896 665	730 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 025 807	3 294 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 129 142	4 025 807

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rånten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,99 - 6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	3 469 356	3 401 232
Rabatter p-platser/garage	0	-567
Hysesintäkter bostäder	345 825	306 648
Hysesintäkter lokaler	0	2 800
Hysesintäkter p-plats	108 254	95 822
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	16 044	9 594
Överlåtelseavgift	12 897	18 517
Administrativ avgift	1 323	0
Andrahandsuthyrning	4 891	6 132
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	3 958 652	3 840 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 931
Övriga intäkter	462	-1 156
Återbäring försäkringsbolag	4 404	6 486
Summa	4 866	24 261

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	166 948	254 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 902	52 829
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	73 375	0
Städning utöver avtal	14 550	1 500
Myndighetstillsyn	60 035	3 000
Gårdkostnader	11 158	25 825
Snöröjning/sandning	34 564	36 830
Förbrukningsmaterial	7 871	39 062
Summa	385 402	413 545

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	31 563	0
Tvättstuga	12 497	30 926
Dörrar och lås/porttele	2 872	3 635
VVS	0	8 380
Ventilation	0	2 584
Elinstallationer	4 707	7 764
Tak	36 490	0
Summa	88 129	53 289

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	71 918	74 055
Uppvärmning	596 020	527 604
Vatten	195 471	168 814
Sophämtning/renhållning	99 479	106 430
Grovsopor	16 978	17 908
Summa	979 866	894 811

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 185	65 782
Kabel-TV	199 947	152 268
Bredband	0	87 549
Fastighetsskatt	119 220	116 227
Summa	394 352	421 826

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	3 625	11 781
Revisionsarvoden extern revisor	21 885	19 698
Fritids och trivselkostnader	0	740
Föreningskostnader	6 797	6 630
Förvaltningsarvode enl avtal	126 131	120 998
Överlåtelsekostnad	30 091	22 225
Pantsättningskostnad	25 800	14 400
Administration	4 630	2 275
Konsultkostnader	41 369	3 720
Bostadsrätterna Sverige	6 930	0
Summa	267 994	202 466

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	131 250	72 000
Arbetsgivaravgifter	35 722	21 067
Summa	166 972	93 067

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	429 789	431 097
Dröjsmålsränta	0	8 446
Kostnadsränta skatter och avgifter	302	0
Summa	430 091	439 543

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 140 851	63 140 851
Årets inköp	652 274	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 793 125	63 140 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 779 810	-9 985 515
Årets avskrivning	-750 408	-794 295
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 530 218	-10 779 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 262 907	52 361 041
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 377 539</i>	<i>7 377 539</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 023 000	45 023 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	102 023 000	102 023 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 581	236 581
Inköp	117 561	0
Utgående anskaffningsvärde	354 142	236 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-182 203	-153 679
Avskrivningar	-48 022	-28 524
Utgående avskrivning	-230 225	-182 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 917	54 378

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	557 695	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	557 695	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	118 432	113 417
Transaktionskonto	1 047 790	2 947 063
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 236 522	4 128 654

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 582	6 930
Förutbet försäkr premier	26 119	22 937
Förutbet kabel-TV	18 177	0
Upplupna intäkter	0	8 524
Summa	51 878	38 391

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst		0	2 500 000
Nordea	2025-06-18	0,78 %	2 250 000	2 750 000
Nordea	2027-06-16	3,80 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	Löst	4,73 %	0	1 358 560
Nordea	2025-07-17	3,54 %	2 500 000	
Summa			13 750 000	15 608 560
Varav kortfristig del			4 750 000	4 358 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 250 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	820	32 799
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	600	0
Uppl kostn el	11 740	14 435
Uppl kostnad Värme	77 043	77 842
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	21 000
Uppl kostn räntor	34 517	18 743
Uppl kostn vatten	16 598	14 043
Uppl kostnad Sophämtning	7 487	0
Upplu kostnad förvaltning	0	4 586
Uppl kostnad arvoden	36 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	11 311
Förutbet hyror/avgifter	350 528	323 083
Summa	567 644	553 842

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 430 000	30 430 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Nicholas Eric Berlander
Styrelseledamot

Gustav Blomgren
Ordförande

Hanna Linnea Gustavsson
Styrelseledamot

Julia Anna Maria Lööf
Styrelseledamot

Lena Bredin Låstbom
Styrelseledamot

Oskar Rudenius
Styrelseledamot

Pontus Oscar Ekholm
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 18:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 19:21

DOCUMENT ID:

rJ7wcQBhT1g

ENVELOPE ID:

SyZ8qQB2a1g-rJ7wcQBhT1g

DOCUMENT NAME:

Brf Rånten, 769606-5007 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA MARGARETA BREDIN LÅSTBOM tramira1299@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 21:40 03.04.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.218.71
2. Hanna Linnea Gustavsson hanna_94_gustavsson@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:20 03.04.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.91.99
3. Anders Nicholas Eric Berlander anders.berlander@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:14 04.04.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.63
4. GUSTAV BLOMGREN gb@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 13:15 04.04.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.41.40
5. Oskar Nils Erik Rudenius oskarrudenius@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:51 04.04.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.148.77
6. Julia Anna Maria Lööf loof.julia@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 17:45 07.04.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.219.93
7. PONTUS OSCAR EKHOLM pontusoa@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:07 04.04.2025 22:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.38.206
8. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	07.04.2025 18:18 07.04.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

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 Brf Rätten

Org.nr 769606-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rätten för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Rånten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 18:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 19:21

DOCUMENT ID:

HkvqXr2TJl

ENVELOPE ID:

Hye8c7Bhaye-HkvqXr2TJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Rånten.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	 Signed	07.04.2025 18:17	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	07.04.2025 18:16	Low	IP: 80.252.209.68

* 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