



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-30.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Masthugget 8:4	2020	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 881 kvm och 1 lokal om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Catrine Ellinor Johansson	Ordförande
Jenny Karlsson	Styrelseledamot
Malin Niklasson	Styrelseledamot
Therese Hallin	Suppleant

Valberedning

Ann-Catrine Johansson & Jonna Lindqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sebastien Argillet Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-08. Stadgeändring & Balkong byggnation.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-05. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av tvättmaskin och torktummlare
Diamant slipning av trappsteg i kalksten (plan 1)
Insjustering av värme
Byte av termostater och ventiler radiatorer
Byte av cirkulationspump värme
Byte av reglerventil TA
Byte belysning LED (soprum, cykelrum, källarförråd, undercentral, trapphus, gårdshus)
Byte av bänkskiva i hyresrätt
Slipning av första trappsatsen 6B
Mätningar av rörelse i grunden
- 2022** ● OVK
- 2021** ● Renovering av soprum
Nytt element i lokal
Ny cirkulationspump
Byte av ventilationsfläkt 6C
Byte av expansionskärl
Renoverat altandörr 3004
- 2020-2022** ● Mätningar av rörelse i grunden

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av plastmatta i hiss
Byte entrèparti (innergård)
Byte av stuprör
Byte av entrèparti (fasad)
Byte av ståldörr soprum
Byte av ståldörr undercentral och Källare
Fasadrenovering (mot gatan)
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
Fasadbelysning
Lagning mur mot grannfastighet
Byta ut fönster samt karm i trapphus (högst upp 6A)

- 2025 ● Byte av postboxar
● Byte av porttelefon

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning & Städ	NOVO Fastigheter
Ekonomiskförvaltare	SBC
Underhållsplan	Planima
Fasadrenovering	Sustend

Övrig verksamhetsinformation

Tillägg i Stadgarna har skett i enlighet med två extrastämmor.

Beslut för balkongbyggnation togs på extrastämman, beslutet var ej enhälligt och vidare beslut ligger nu hos hyresnämnden.

Två styrelsemedlemmar har lämnat styrelsen i samband med försäljning av bostadsrätt (Emmelie Rifve Jacobsson -Ledamot, Erick Love Lundqvist -Suppleant).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årlig höjning av föreningsmedlemmars avgifter med 2% från 1 Januari 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal har tecknats, endast förnyats till datum.

Övriga uppgifter

Under 2024 så står föreningen inför större och vidare underhåll av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	973 498	906 926	895 167	811 199
Resultat efter fin. poster	-658 840	-277 002	-373 913	-285 868
Soliditet (%)	76	76	77	70
Yttre fond	2 029 496	2 016 185	2 099 373	2 202 826
Taxeringsvärde	32 508 000	32 508 000	29 584 000	29 584 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 459	11 848	11 959	14 674
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 448	10 533	10 632	13 045
Sparande per kvm totalyta, kr	-260	-37	-38	50
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	45	29	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	143	148	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	65	58	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	253	235	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,58	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -205 738 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det var ej budgeterat för juristkostnader och värdering av marknadshyra i samband med uppsägningen samt omförhandlingen av hyresgästen i föreningens lokal. Även ökade samt oförutsedda kostnader vid underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	34 524 018	-	-	34 524 018
Upplåtelseavgifter	984 047	-	-	984 047
Fond, yttre underhåll	2 016 185	-35 451	48 762	2 029 496
Balanserat resultat	-2 675 966	-241 551	-48 762	-2 966 280
Årets resultat	-277 002	277 002	-658 840	-658 840
Eget kapital	34 571 281	0	-658 840	33 912 441

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 917 517
Årets resultat	-658 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 762
Totalt	-3 625 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	196 194
Balanseras i ny räkning	-3 428 925

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	973 498	906 926
Övriga rörelseintäkter	3	10 966	3 004
Summa rörelseintäkter		984 464	909 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-958 562	-655 920
Övriga externa kostnader	9	-236 644	-192 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 708	-204 708
Summa rörelsekostnader		-1 399 914	-1 053 230
RÖRELSERESULTAT		-415 450	-143 300
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 168	4 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261 558	-138 478
Summa finansiella poster		-243 390	-133 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-658 840	-277 002
ÅRETS RESULTAT		-658 840	-277 002

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	42 258 426	42 463 134
Summa materiella anläggningstillgångar		42 258 426	42 463 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 258 426	42 463 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 398	2 528
Övriga fordringar	12	2 222 918	2 796 815
Summa kortfristiga fordringar		2 234 316	2 799 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 234 316	2 799 343
SUMMA TILLGÅNGAR		44 492 742	45 262 477

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 508 065	35 508 065
Fond för yttre underhåll		2 029 496	2 016 185
Summa bundet eget kapital		37 537 561	37 524 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 966 280	-2 675 966
Årets resultat		-658 840	-277 002
Summa fritt eget kapital		-3 625 120	-2 952 969
SUMMA EGET KAPITAL		33 912 441	34 571 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 977 835	7 665 835
Summa långfristiga skulder		4 977 835	7 665 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 376 000	2 772 000
Leverantörsskulder		87 577	100 206
Skatteskulder		42 915	79 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	95 974	73 565
Summa kortfristiga skulder		5 602 466	3 025 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 492 742	45 262 477

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-415 450	-143 300
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 708	204 708
	-210 742	61 408
Erhållen ränta	18 168	4 776
Erlagd ränta	-258 226	-150 762
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-450 800	-84 578
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 003	-39 091
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 227	84 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-460 024	-39 004
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-84 000	-84 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-544 024	-123 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 759 052	2 882 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 215 028	2 759 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näcken 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	664 381	651 373
Hysesintäkter bostäder	82 884	81 659
Hysesintäkter lokaler	190 874	172 843
Deb. fastighetskatt	15 840	0
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 200	-6 000
Administration	388	0
Pantsättningsavgift	1 313	0
Överlåtelseavgift	5 250	0
Andrahandsuthyrning	20 580	7 044
Vidarefakturerade kostnader	17 188	0
Öres- och kronutjämning	1	7
Summa	973 498	906 926

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 917	0
Återbäring försäkringsbolag	3 049	3 004
Summa	10 966	3 004

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	99 086	42 492
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 900	6 738
Städning enligt avtal	44 551	27 750
Hissbesiktning	2 069	1 893
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 750	52 750
Brandskydd	6 274	30 705
Gårdkostnader	7 194	4 575
Gemensamma utrymmen	0	10 110
Snöröjning/sandning	6 869	980
Serviceavtal	23 787	20 709
Förbrukningsmaterial	39 291	0
Summa	236 771	198 702

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 763	0
Hyreslägenheter	13 067	0
Tvättstuga	47 627	0
Dörrar och lås/porttele	0	278
VVS	3 571	3 265
Hissar	8 566	2 544
Summa	74 593	6 087

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	110 179	0
Tvättstuga	0	5 993
Entr/trapphus	39 619	0
Värmeanläggning	46 396	0
Fasader	0	19 500
Mark/gård/utemiljö	0	9 958
Summa	196 194	35 451

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	34 691	44 158
Uppvärmning	151 430	142 187
Vatten	74 312	64 748
Sophämtning/renhållning	87 383	73 993
Summa	347 816	325 086

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 822	28 279
Kabel-TV	29 451	20 450
Fastighetsskatt	42 915	41 865
Summa	103 188	90 594

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 251	0
Juridiska åtgärder	65 820	65 127
Inkassokostnader	514	0
Styrelsearvoden	26 100	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	16 134
Styrelseomkostnader	0	6 045
Fritids och trivselkostnader	706	0
Föreningskostnader	1 273	450
Förvaltningsarvode enl avtal	35 594	34 591
Överlåtelsekostnad	7 746	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	56 551	2 665
Konsultkostnader	40 301	48 325
Bostadsrätterna Sverige	0	4 390
OBS-konto	0	14 875
Summa	236 644	192 602

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	261 330	138 252
Dröjsmålsränta	144	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	59	0
Övriga räntekostnader	25	226
Summa	261 558	138 478

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 060 200	43 060 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 060 200	43 060 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-597 066	-392 357
Årets avskrivning	-204 708	-204 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-801 774	-597 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 258 426	42 463 134
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 589 381</i>	<i>22 589 381</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 960 000	14 960 000
Taxeringsvärde mark	17 548 000	17 548 000
Summa	32 508 000	32 508 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 890	37 763
Klientmedel	0	1 704 324
Transaktionskonto	1 146 854	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 222 918	2 796 815

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-04-28	2,51 %	2 289 835	2 289 835
SEB	2024-04-28	2,02 %	2 688 000	2 716 000
SEB	2025-01-28	1,28 %	2 688 000	2 716 000
SEB	2024-04-28	4,72 %	2 688 000	2 716 000
Summa			10 353 835	10 437 835
Varav kortfristig del			5 376 000	2 772 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 933 835 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	7 847	4 515
Uppl kostnad arvoden	26 100	0
Förutbet hyror/avgifter	62 027	69 050
Summa	95 974	73 565

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 323 000	15 323 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kontraktet för sista hyreslägenheten har sagts upp och föreningen står inför en försäljning av bostadsrätt.

Underskrifter

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

Göteborg

Ann-Catrine Ellinor Johansson
Ordförande

Jenny Karlsson
Styrelseledamot

Malin Niklasson
Styrelseledamot

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

Frejs
Sebastien Argillet
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 11:24

DOCUMENT ID:

HkMkgrp_zR

ENVELOPE ID:

Hyllrp_f0-HkMkgrp_zR

DOCUMENT NAME:

Brf Näcken, 769632-3422 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann-Catrine Ellinor Johansson ac.j@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:19 08.05.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/07) IP: 94.103.201.111
2. JENNY KARLSSON jenny.karlsson.ironman@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:31 08.05.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/17) IP: 94.191.137.132
3. MALIN NIKLASSON malle_jum@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:01 08.05.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/12) IP: 83.248.69.98
4. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:24 08.05.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 83.191.160.237

* 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 Näcken

Org.nr 769632-3422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näcken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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 Näcken för räkenskapsåret 2023 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 11:24

DOCUMENT ID:

SkNygHpuf0

ENVELOPE ID:

SkkgHpOGA-SkNygHpuf0

DOCUMENT NAME:

7-2 RB N446 Bostadsrättsföreningen Näcken 230101-231231.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:24 09.05.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 83.191.160.237

* 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