



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Källtorp 38:30	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 055 kvm och 1 lokal om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 1055 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lovisa Brandt	Ordförande
Dan Martinsson	Styrelseledamot/Kassör
Linus Persson	Styrelseledamot
Paul Löwen-Åberg	Styrelseledamot
Frida Theresia Melin	Styrelseledamot
Julia Högefjord Åslund	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens två firmatecknare

Revisorer

Joel Erixon Revisor GBG Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-23. Gemensamt Fiber.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av avfuktare i torkrum
Omläggning av asfalt vid parkeringsplatser
Värmeinjustering
Införskaffande av trygghetspaket för flerfamiljshus, genomförande av försäkringsbesiktning av samtliga lägenheter
Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar
Byte av torktumlare
Installation och införande av gemensamt bredband
Installation av 9 laddstolpar
Installation av porttelefoner vid samtliga portuppgångar, samt beröringsfria läsare vid källare och hiss
- 2022** ● Byte av tvättmaskiner
Byte av föråldrade armaturer i trappuppgångar, källare och utemiljöer till LED-belysning.
Renovering av samtliga trapphus
Målning av fasad mot insida gård
Målning av smidesstaket/räcke
- 2020** ● Målning av fasad Torpagatan och Bisittaregatan
Byte av timer för utebelysningen
Reparation av hiss
Byte av 2 värmväxlare och motoriserad ventil
Byte av cirkulationspump för vatten och värme
Byte till brandklassade säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter.
- 2019** ● OVK Obligatorisk ventilations kontroll
Målning av källarutrymme
Mätning Radon
- 2018** ● Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar
- 2017** ● Takinspektion
Säkerhetsanpassning av tak
- 2016** ● Ombyggnation av hiss
Brandvarnare och brandsläckare monteras i källare, uppgångar och på vind

- 2015** ● Byte av torktumlare
Byte av 4 ytterdörrar
- 2014** ● Målning av fasad mot insida gård
- 2013** ● OVK-Obligatorisk ventilationskontroll
Service av föreningens proppskåp
Läckande element åtgärdade
Komplettering av nyckeluppsättningar
- 2012** ● Byte av armatur vid ingångarna samt garageinfarten
- 2011** ● Byte av motor till frånluftsfläkt
Målning av staket vid garage
Asfaltering av garageinfart samt runt husgrunden på gården
- 2010** ● Cykelställ inköpta
Byte av fjärrvärmecirkulationspump
Inköp av två tvättmaskiner
- 2009** ● Värmeinjustering
- 2007** ● Låsbyte källare samt vind och servicedörrar
Nya trappavsatser mot fastighetens entréer
Målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan
- 2003** ● Omputsning av fasad
- 2002** ● Dränering mot Torpagatan
- 1991** ● Elstambyte
Rörstambyte
Omläggning av tak
Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av brandsläckare
- 2024-2025** ● OVK-Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Jour	Låsinväst
Service av laddstolpar och LED-lampor	Miljöbelysning
Service av torktumlare och tvättmaskin	Maximal Husållsservice
Service avfuktare i torkrum	Holmgrens EI
Nycklar	Safeteam
Kodlås	AW-EI
Hiss	Otis

Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning	SBC
TV och tele	Tele2
Leverantör av fiber	Bahnhof

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittaren, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar sophämtning, snöröjning, trädgårdsskötsel på innergård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	846 294	768 292	729 269	704 784
Resultat efter fin. poster	-734 026	-424 946	-161 185	-735 957
Soliditet (%)	66	69-	71-	70
Yttre fond	93 003	97 603	77 253	77 253
Taxeringsvärde	31 000 000	31 000 000	25 600 000	25 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	661	730	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 508	5 149	5 260	5 354
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 508	5 149	4 754	4 838
Sparande per kvm totalyta, kr	-227	-131	25	-39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	63	42	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	135	143	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	50	46	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	248	231	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	7,42	-	-	-

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 -284 624 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 477 827	-	-	13 477 827
Upplåtelseavgifter	1 198 805	-	-	1 198 805
Fond, yttre underhåll	97 603	-97 600	93 000	93 003
Balanserat resultat	-1 832 353	-327 346	-93 000	-2 252 699
Årets resultat	-424 946	424 946	-734 026	-734 026
Eget kapital	12 516 936	0	-734 026	11 782 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 159 699
Årets resultat	-734 026
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 000
Totalt	-2 986 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	93 003
Balanseras i ny räkning	-2 893 723

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	846 294	768 292
Övriga rörelseintäkter	3	194 333	3 231
Summa rörelseintäkter		1 040 627	771 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 214 507	-815 523
Övriga externa kostnader	9	-100 621	-95 246
Personalkostnader	10	-103 493	-94 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 938	-115 200
Summa rörelsekostnader		-1 534 559	-1 120 586
RÖRELSERESULTAT		-493 932	-349 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		421	1 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-240 516	-77 599
Summa finansiella poster		-240 095	-75 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-734 026	-424 946
ÅRETS RESULTAT		-734 026	-424 946

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	17 564 239	17 679 483
Maskiner och inventarier	13	82 635	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 646 874	17 679 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 646 874	17 679 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 131	0
Övriga fordringar	14	171 263	555 068
Summa kortfristiga fordringar		176 394	555 068
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 297	0
Summa kassa och bank		15 297	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		191 691	555 068
SUMMA TILLGÅNGAR		17 838 565	18 234 551

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 715 632	14 689 132
Fond för yttre underhåll		93 003	97 603
Kapitaltillskott		0	-12 500
Summa bundet eget kapital		14 808 635	14 774 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 252 699	-1 832 353
Årets resultat		-734 026	-424 946
Summa fritt eget kapital		-2 986 726	-2 257 299
SUMMA EGET KAPITAL		11 821 909	12 516 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 587 427	3 207 653
Summa långfristiga skulder		1 587 427	3 207 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 223 726	2 224 300
Leverantörsskulder		53 378	50 702
Skatteskulder		46 620	46 180
Övriga kortfristiga skulder		0	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	105 505	149 780
Summa kortfristiga skulder		4 429 229	2 509 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 838 565	18 234 551

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-493 932	-349 063
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	115 938	115 200
Erhållen ränta	421	1 716
Erlagd ränta	-237 627	-54 984
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-615 199	-287 131
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	388 310	-404 214
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-83 048	65 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-309 938	-625 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 329	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 329	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	39 000	0
Upptagna lån	500 000	550 000
Amortering av lån	-120 800	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	418 200	445 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	24 933	-180 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	127 797	308 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	152 730	127 797

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1 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 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:

Fastighetsförbättringar	0,87 %
Byggnad	0,87 %
Laddstolpar	10 %

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	780 420	697 627
Hysesintäkter garage	24 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	44 064	44 472
Bredband	3 135	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-9 000	-6 750
Pantsättningsavgift	3 675	8 936
Öres- och kronutjämning	0	8
Summa	846 294	768 292

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 614	0
Övriga intäkter	700	700
Försäkringsersättning	183 019	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 531
Summa	194 333	3 231

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	77 108	121 158
Fastighetsskötsel utöver avtal	932	1 549
Fastighetsskötsel gård enl avtal	750	0
Larm och bevakning	10 896	0
Städning enligt avtal	4 616	0
Hissbesiktning	2 138	2 169
Gårdkostnader	5 437	0
Gemensamma utrymmen	425	3 596
Snöröjning/sandning	0	5 319
Serviceavtal	14 032	1 250
Förbrukningsmaterial	1 763	83 087
Summa	118 095	218 128

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	-50 299	50 299
Tvättstuga	843	3 350
Dörrar och lås/porttele	22 330	1 290
VVS	24 335	2 500
Värmeanläggning/undercentral	116 000	0
Elinstallationer	4 947	397
Hissar	11 119	21 135
Tak	14 385	0
Vattenskada	204 718	0
Summa	348 377	78 971

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	55 754	0
Entr/trapphus	100 000	0
Elinstallationer	31 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 612	0
Fasader	0	171 978
Mark/gård/utemiljö	186 813	0
Summa	378 179	171 978

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 170	66 633
Uppvärmning	157 733	141 966
Vatten	55 194	52 971
Sophämtning/renhållning	20 752	8 987
Grovsopor	0	2 619
Summa	285 849	273 176

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 640	23 716
Skadedjursförsäkring	7 126	0
Självrisk	0	9 600
Kabel-TV	14 089	17 169
Bredband	12 317	0
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Summa	84 007	73 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 192
Tele- och datakommunikation	1 548	0
Juridiska åtgärder	0	10 313
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	26 250
Fritids och trivselkostnader	2 721	0
Föreningskostnader	473	2 169
Förvaltningsarvode enl avtal	66 146	31 029
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 931	16 903
Konsultkostnader	3 423	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	4 390
Summa	100 621	95 246

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Arbetsgivaravgifter	24 743	22 167
Summa	103 493	94 617

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	240 501	77 523
Dröjsmålsränta	15	0
Övriga räntekostnader	0	76
Summa	240 516	77 599

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 934 545	18 934 545
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 934 545	18 934 545
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 255 062	-1 139 862
Årets avskrivning	-115 244	-115 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 370 306	-1 255 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 564 239	17 679 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 586 766</i>	<i>5 586 766</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
Summa	31 000 000	31 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 813	38 813
Inköp	83 329	0
Utgående anskaffningsvärde	122 142	38 813
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 813	-38 813
Avskrivningar	-694	0
Utgående avskrivning	-39 507	-38 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 635	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 830	23 531
Klientmedel	0	126 889
Övriga kortfristiga fordringar	0	403 740
Transaktionskonto	127 307	0
Borgo räntekonto	10 126	907
Summa	171 263	555 068

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,83 %	1 050 000	0
Swedbank	2024-11-25	3,96 %	1 603 826	1 620 226
Swedbank	2025-11-25	3,97 %	1 603 827	1 620 227
Swedbank	2024-01-28	4,91 %	1 553 500	0
Nordea	Löst		0	550 000
Nordea	Löst		0	1 641 500
Summa			5 811 153	5 431 953
Varav kortfristig del			4 223 726	2 224 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 207 153 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	50 299
Uppl kostn räntor	29 862	26 973
Förutbet hyror/avgifter	75 643	72 508
Summa	105 505	149 780

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 361 000	9 361 000

Underskrifter

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

Göteborg

Dan Martinsson
Styrelseledamot/Kassör

Frida Theresia Melin
Styrelseledamot

Julia Högefjord Åslund
Styrelseledamot

Linus Persson
Styrelseledamot

Lovisa Brandt
Ordförande

Paul Löwen-Åberg
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 10:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

B184SAiDGR

ENVELOPE ID:

ryVHCjDfC-B184SAiDGR

DOCUMENT NAME:

Brf Bisittaregatan 1, 769613-2740 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAUL LÖWEN-ÅBERG paul.lowen-aberg@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:16 07.05.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/15) IP: 98.128.166.53
2. LOVISA BRANDT lovisa.brandt@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:31 07.05.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/09) IP: 83.191.122.77
3. Linus Erik Harald Persson linus80@msn.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:35 07.05.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/22) IP: 95.193.98.19
4. Frida Theresia Melin frida.melin@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:18 07.05.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/21) IP: 155.4.132.211
5. JULIA HÖGEFJORD ÅSLUND j.julia93@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:43 07.05.2024 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/13) IP: 31.208.30.77
6. DAN MARTINSSON dan.martinsson@volvo.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:42 08.05.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/19) IP: 134.238.106.150
7. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:52 08.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

* 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 BRF Bisittaregatan 1
Org.nr. 769613-2740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bisittaregatan 1 för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bisittaregatan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min

elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 10:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

r1EVS0swMA

ENVELOPE ID:

HJe4B0owfR-r1EVS0swMA

DOCUMENT NAME:

BRF Bisittaregatan 1 - Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	08.05.2024 10:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	08.05.2024 10:51	Low	IP: 195.178.171.126

* 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