

Årsredovisning 2023

Brf Bredvid

769641-5863



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredvid

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2022-10-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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
Göteborg, Kålltorp 81:3 Kärralundsgatan 54	2023	Göteborg

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 18 bostadsrätter om totalt 1 052 kvm och 1 lokal om 47 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Johan Svensson	Ordförande
Percy Pontén	Vice ordförande
Christoffer Bosin	Sekreterare
Isabel Lönnqvist	Styrelseledamot
Stefan Staxäng	Styrelseledamot
Rolf Mikael Bergbom	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening

Revisorer

Martin Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Nybildning av föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Återvinning	Stena Recycling
Sopor, vatten och avlopp	Göteborgs kommun
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen har bara verkat i 3 månader så det är mycket som är nytt som alla berörda måste sätta sig in i.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	254 811	-
Resultat efter fin. poster	-317 653	-
Soliditet (%)	83	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	29 086 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	139	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 891	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 682	-
Sparande per kvm totalyta	-256	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-
Energikostnad per kvm totalyta	63	-
Räntekänslighet (%)	7,78	-

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.

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 om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -281 707 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen är nybildad och bara verkat i tremånader och förlusten är relaterad till övertaget av fastigheten och kommer att balanseras under 2024.



Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31	
Insatser	0	-	25 672 754	25 672 754
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-317 653	-317 653
Eget kapital	0	0	25 355 101	25 355 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-317 653
Totalt	-317 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 258
Balanseras i ny räkning	-404 911
	-317 653

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	254 811
Övriga rörelseintäkter	3	3 615
Summa rörelseintäkter		258 426
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-109 742
Övriga externa kostnader	8	-320 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 946
Summa rörelsekostnader		-466 514
RÖRELSERESULTAT		-208 088
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 528
Summa finansiella poster		-109 565
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 653
ÅRETS RESULTAT		-317 653



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	10	29 919 784
Summa materiella anläggningstillgångar		29 919 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 919 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund- och avgiftsfordringar		6 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 830
Summa kortfristiga fordringar		46 368
Kassa och bank		
Kassa och bank		714 041
Summa kassa och bank		714 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		760 409
SUMMA TILLGÅNGAR		30 680 193



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		25 355 101
Summa bundet eget kapital		25 355 101
SUMMA EGET KAPITAL		25 355 101
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12	5 145 473
Övriga långfristiga skulder		-1 351 128
Summa långfristiga skulder		3 794 345
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		1 351 128
Leverantörsskulder		35 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	144 527
Summa kortfristiga skulder		1 530 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 680 193



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023
Likvida medel vid årets början	0
Resultat efter finansiella poster	-317 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	35 946
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-281 707
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	179 619
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-148 456
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-29 955 730
Kassaflöde från investeringar	-29 955 730
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	25 672 754
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 145 473
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 818 227
ÅRETS KASSAFLÖDE	714 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	714 041

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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
Årsavgifter, bostäder	146 235
Hysesintäkter, bostäder	96 904
Hysesintäkter, lokaler	7 346
Hysesintäkter, p-platser	4 326
Summa	254 811

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023
Öres- och kronutjämning	1
Övriga intäkter	3 614
Summa	3 615

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023
Fastighetsskötsel	598
Summa	598

NOT 5, REPARATIONER

	2023
Reparationer	3 454
Soprum/miljöanläggning	12 813
El	2 834
Summa	19 101

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023
Fastighetsel	7 537
Uppvärmning	44 847
Vatten	16 952
Sophämtning	5 437
Summa	74 773

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023
Fastighetsförsäkringar	7 178
Fastighetsskatt	8 092
Summa	15 270

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023
Övriga förvaltningskostnader	312 701
Ekonomisk förvaltning	8 125
Summa	320 826

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

2023

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	64 528
Övriga finansiella kostn	50 000
Summa	114 528

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0
Årets inköp	29 955 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 955 730

Akkumulerad avskrivning

Ingående	0
Årets avskrivning	-35 946
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 946

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

29 919 784

I utgående restvärde ingår mark med

15 576 980

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 086 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000
Summa	29 086 000

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2023-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43
El	1 077
Uppvärmning	10 335
Försäkringspremier	18 629
Vatten	371
Förvaltning	9 375
Summa	39 830

NOT 12, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	4,87 %	2 948 909
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,89 %	975 000
Nordea Hypotek	2024-09-30	4,78 %	1 221 564
Summa			5 145 473
Varav kortfristig del			1 351 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 497 653 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2023-12-31

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 133
El	5 623
Uppvärmning	29 797
Vatten	16 952
Utgiftsräntor	1 550
Förutbetalda avgifter/hyror	86 472
Summa	144 527

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

2023-12-31

Fastighetsinteckning	Inga
----------------------	------

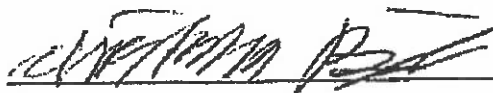
NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tittar på att få in 3-fas samt fiber i fastigheten.

Underskrifter

Göteborg 2024-03-22

Ort och datum



Chrstoffel Bosin
Sekreterare



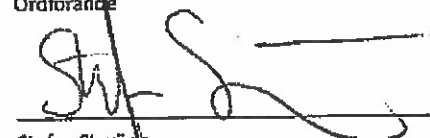
Isabet Lonnqvist
Styrelseledamot



Johan Svensson
Ordförande

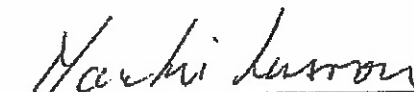


Percy Pontén
Vice ordförande



Stefan Staxäng
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15



Martin Larsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BREDVID

Organisationsnummer 769641-5863

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen för 2023

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrätts/årsredovisningslagen eller mot stadgarna.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen

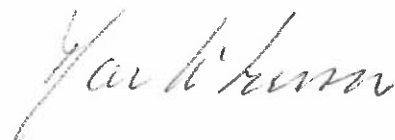
Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Älvängen 2024-03-15



Martin Larsson