



Välkommen till årsredovisningen för Brf Höjderna

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 1987-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 37:11	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 37:12	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 41:7	1991	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 344 kvm och 5 lokaler om 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 2506 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Taheri	Ordförande
Hosna Esfahani	Styrelseledamot
Jan Hörling	Styrelseledamot
Lars Erik Hedin	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Johannes Angeldorff
Erik Gustavsson

Firmateckning

Firmatecknare Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av -ledamöterna

Revisorer

Annika Gyllenhammar Revisor Stansa Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av ytterdörr på khg 6 samt lokal på khg 4
Utredning av fukt i fasaden, inga åtgärder behövs i dagsläget
- 2022** ● Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare - Slutförd
Installation av bastuaggregat - Slutförd
Installation av snögaller på vinden, 9a - Slutförd
- 2021-2022** ● Nyinstallation av El på Vind 6, 9a, 9c - Slutförd
- 2020** ● Dränering av innergård samt 2 nya pumpbrunnar - Slutförd
Nyinstallation av El på Vind 4 - Slutförd
Installerat dusch i hyreslokal 4:an - Slutförd
- 2019** ● Ny hyreslägenhet på KHG9 - Slutförd och uthyrd
Ny Studentlägenhet på KHG 9 - Slutförd och uthyrd
- 2018-2019** ● Stamreovering, 6an - Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
Stamreovering, 9an - Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
- 2018** ● Stamreovering, 4an - En kombination av relining, byte av avloppsrör och vattenrör. Införande av cirkulerande varmvatten. Slutfört
Nytt Expansionskärl, 9an - Expansionskärl flyttat från vind till källare. Förebyggande underhåll.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) - Underhållsplan 2016. Inspektion utförd och åtgärder fortgår och planeras vara klara 2020-21.
Byte av Torkskåp, 4an - Genomfört
Reparation/byte av Torkskåp, 9an - Genomfört
Badrum, hyreslägenhet - Utfört i samband med stamreovering.
- 2017-2018** ● Ny Ö-nattningslägenhet iordningställd samt installerat badrum i denna - Slutförd
- 2017** ● Ytskikt kök, hyreslägenhet - Planerat i underhållsplan till 2020, tidigarelagt efter inspektion.
- 2016-2017** ● Nytt Expansionskärl, 4an - Bytt till Expansionskärl i pannrum.

Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av nya moderna porttelefoner (genomfört)
- Byta ut fönsterbleck
 - Renovering av ytskikt i trappuppgångar
 - Renovering av vindsyta
 - Installation av brandlarm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån

Föreningen har sedan en tid tillbaka haft väldigt god likviditet och har därför haft möjlighet att genomföra en extra amortering på 1 miljon SEK för att ytterligare sänka belåningen samt räntekostnaden. Amorteringen skedde på ett lån med rörlig ränta.

Försäljning av hyresrätt

Under andra halvåret så påbörjades arbetet med att sälja en av föreningens hyresrätter.

Ränteläget och inflation

Under 2023 har räntorna fortsatt vara höga och inflationen hög. Tack vare att föreningen fortsatt har en stor del av lånen bundna på lägre nivåer samt att det funnits möjlighet till extra amorteringar så har föreningen god kontroll på räntekostnaderna och har fortsatt en god finansiell situation. Då ytterligare amorteringar väntas under 2024 för att styrka ekonomin ytterligare så har de lån som förfallit under året satts till 3 månaders räntevillkor. Styrelsens bedömning är att avgifterna inte behöver höjas i dags läget.

Det finns vissa indikationer på att ränteläget kan förbättras med lägre räntenivåer under nästa räkenskapsår, men osäkerhetsfaktorn är hög. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och är beredd att vidta åtgärder för att möta nya omständigheter.

Inget behov av renovering av fasad

I tidigare årsredovisningar har det framgått att det uppmäts fukt i fasaden som behöver åtgärdas. Efter utredning så är den initiala bedömningen att det inte behöver åtgärdas, vilket är glädjande för föreningen. Föreningen har under en tid sparat för att täcka eventuella kostnader, vilket nu kan användas för andra åtgärder.

Inköp porttelefoner

Ett avtal har ingåtts för installation av nya porttelefoner. Installationer samt betalning förväntas ske under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 118 180	2 117 421	2 087 780	2 065 705
Resultat efter fin. poster	277 701	475 415	587 794	-347 311
Soliditet (%)	44	42	41	40
Yttre fond	581 772	444 600	222 300	395 300
Taxeringsvärde	76 241 000	76 241 000	74 100 000	74 100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	649	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 024	7 504	7 525	7 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 312	6 753	6 772	6 792
Sparande per kvm totalyta, kr	210	326	334	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	16	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	162	143	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	53	38	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	232	196	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,82	-	-	-

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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 470 610	-	-	9 470 610
Upplåtelseavgifter	6 893 250	-	-	6 893 250
Fond, yttre underhåll	444 600	-91 560	228 732	581 772
Kapitaltillskott	3 130 683	-	-	3 130 683
Balanserat resultat	-7 457 708	566 975	-228 732	-7 119 465
Årets resultat	475 415	-475 415	277 701	277 701
Eget kapital	12 956 850	0	277 701	13 234 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 890 733
Årets resultat	277 701
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 732
Totalt	-6 841 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 841 764

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	2 118 180	2 117 421
Övriga rörelseintäkter	3	15 241	4 410
Summa rörelseintäkter		2 133 421	2 121 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-908 218	-941 471
Övriga externa kostnader	9	-232 465	-96 415
Personalkostnader	10	-64 986	-87 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 964	-248 967
Summa rörelsekostnader		-1 454 633	-1 374 536
RÖRELSERESULTAT		678 788	747 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 670	5 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 757	-276 883
Summa finansiella poster		-401 087	-271 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 701	475 415
ÅRETS RESULTAT		277 701	475 415

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 636 546	27 885 510
Summa materiella anläggningstillgångar		27 636 546	27 885 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 636 546	27 888 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 732	28 862
Övriga fordringar	15	2 068 301	2 612 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 109	33 794
Summa kortfristiga fordringar		2 135 142	2 675 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		165 729	137 519
Summa kassa och bank		165 729	137 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 300 870	2 812 963
SUMMA TILLGÅNGAR		29 937 416	30 701 272

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 494 543	19 494 543
Fond för yttre underhåll		581 772	444 600
Summa bundet eget kapital		20 076 315	19 939 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 119 465	-7 457 708
Årets resultat		277 701	475 415
Summa fritt eget kapital		-6 841 764	-6 982 293
SUMMA EGET KAPITAL		13 234 551	12 956 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 816 000	13 636 500
Summa långfristiga skulder		8 816 000	13 636 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	7 001 500	3 286 000
Leverantörsskulder		105 277	93 512
Skatteskulder		196 336	150 402
Övriga kortfristiga skulder		165 580	165 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	418 173	412 429
Summa kortfristiga skulder		7 886 866	4 107 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 937 416	30 701 272

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 788	747 295
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	-2 800	0
Årets avskrivningar	248 964	248 967
	924 952	996 262
Erhållen ränta	18 470	5 003
Erlagd ränta	-385 720	-272 250
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 702	729 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57 941	-58 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 406	139 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 049	810 410
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	2 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 800	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-2 105 000	-47 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 105 000	-47 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-454 151	762 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 618 543	1 855 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 164 391	2 618 543

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Höjderna 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 fondavsättningar, 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	1 409 532	1 440 270
Balkongavgift	35 005	0
Hysesintäkter bostäder	129 075	145 785
Hysesintäkter lokaler	537 271	493 285
Hysesintäkter förråd	0	600
Intäkter kabel-TV	17 145	17 280
Hyses- och avgiftsrabatt	-18 480	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	10 250
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	1 575	9 902
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	-3	49
Summa	2 118 180	2 117 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	11 262	0
Övriga intäkter	-242	7 670
Återbäring försäkringsbolag	4 221	-3 260
Summa	15 241	4 410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Brandskydd	28 401	2 953
Myndighetstillsyn	0	4 140
Gårdkostnader	398	5 660
Gemensamma utrymmen	0	6 460
Snöröjning/sandning	2 237	0
Serviceavtal	3 943	3 548
Förbrukningsmaterial	0	2 104
Summa	34 979	24 864

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	5 719	0
Tvättstuga	0	1 262
Dörrar och lås/porttele	12 112	2 857
VVS	1 246	0
Elinstallationer	0	24 300
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 185	1 455
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 855
Summa	22 262	31 729

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	91 560
Summa	0	91 560

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 106	43 878
Uppvärmning	379 824	405 919
Vatten	115 760	132 710
Sophämtning/renhållning	97 407	108 529
Grovsopor	22 342	525
Summa	659 439	691 561

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 415	6 759
Skadedjursförsäkring	1 928	0
Kabel-TV	28 633	26 284
Fastighetsskatt	95 258	68 714
Korr. fastighetsskatt	24 304	0
Summa	191 538	101 757

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 287	4 393
Tele- och datakommunikation	3 478	5 330
Juridiska åtgärder	16 313	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	50 000	9 584
Befarade förluster	3 674	0
Styrelseomkostnader	0	131
Fritids och trivselkostnader	2 965	2 257
Föreningskostnader	473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	31 252	31 252
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	17 792	20 512
Konsultkostnader	67 921	22 956
Summa	205 871	96 415

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 314	66 658
Arbetsgivaravgifter	11 672	21 025
Summa	64 986	87 683

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	416 676	276 489
Kostnadsränta skatter och avgifter	81	394
Summa	416 757	276 883

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 222 377	32 222 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 222 377	32 222 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 336 867	-4 087 900
Årets avskrivning	-248 964	-248 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 585 831	-4 336 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 636 546	27 885 510
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 325 672</i>	<i>7 325 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 101 000	28 101 000
Taxeringsvärde mark	48 140 000	48 140 000
Summa	76 241 000	76 241 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	289 446	289 446
Utgående anskaffningsvärde	289 446	289 446
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 446	-289 446
Utgående avskrivning	-289 446	-289 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	0	2 800
Summa	0	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 638	81 764
Klientmedel	0	1 426 296
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	50 000
Transaktionskonto	931 122	0
Borgo räntekonto	1 067 541	1 054 728
Summa	2 068 301	2 612 788

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	38 109	33 794
Summa	38 109	33 794

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	0,84 %	2 486 000	2 486 000
Handelsbanken	2029-10-30	1,17 %	2 486 000	2 486 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,74 %	802 500	862 500
Handelsbanken	2024-02-02	4,74 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	0,75 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,72 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,72 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,74 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,74 %	955 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-07-30	3,20 %	1 244 000	1 244 000
Handelsbanken	2027-07-30	3,44 %	1 244 000	1 244 000
Handelsbanken	Löst	0	0	1 000 000
Summa			15 817 500	16 922 500
Varav kortfristig del			7 001 500	3 286 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 817 500 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	-3 530	0
Uppl kostnad Värme	55 774	56 754
Uppl kostn räntor	68 657	37 620
Uppl kostn vatten	8 256	26 366
Uppl kostnad arvoden	50 138	72 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 753	22 764
Förutbet hyror/avgifter	196 531	196 475
Summa	391 579	412 429

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 040 000	17 040 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av porttelefoner Föreningen installerade nya moderna och säkrare porttelefoner samt passer-system i början av året. Försäljning av hyresrätt Föreningen sålde under mars 2024 en hyresrätt. Lägenheten såldes för 4 430 000 kr, Detta innebär att föreningens likviditet förväntas vara fortsatt god och detta kommer primärt att användas för att amortera föreningens lån. Renovering av vindsyta på Kungshöjdsgatan 6 Renoveringen och återställning av vindsytan påbörjades efter att brand uppstod i bastun på vinden.

Underskrifter

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

Göteborg

Hosna Esfahani
Styrelseledamot

Jan Hörling
Styrelseledamot

Jonathan Taheri
Ordförande

Lars Erik Hedin
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

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

Stansa Redovisning AB
Annika Gyllenhammar
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 23:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.05.2024 16:28

DOCUMENT ID:

r1Zy-J2oMA

ENVELOPE ID:

B1g0gknifA-r1Zy-J2oMA

DOCUMENT NAME:

Brf Höjdena, 716444-1615 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN TAHERI jonathan@hubins.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:29 10.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/25) IP: 62.63.245.226
2. Lars Erik Hedin eerik.hedin@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:30 10.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/22) IP: 83.248.78.12
3. Tomas Eriksson tomas.eriksson@monterico.se	Signed Authenticated	10.05.2024 16:31 10.05.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/22) IP: 83.187.183.38
4. HOSNA ESFAHANI hosna.hojdena@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/08)
5. JAN HÖRLING jan.horling@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 18:18 10.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/30) IP: 195.198.148.19
6. ANNIKA GYLLENHAMMAR annika@toreko.se	Signed Authenticated	10.05.2024 23:11 10.05.2024 23:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/22) IP: 90.235.75.70

* 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 årsmötet i Brf Höjderna

Organisationsnummer 716444-1615

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Höjderna

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Höjderna för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 maj 2024

Annika Gyllenhammar
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 23:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.05.2024 16:28

DOCUMENT ID:

ByJW1hszC

ENVELOPE ID:

SJCx1niMC-ByJW1hszC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA GYLLENHAMMAR	 Signed	10.05.2024 23:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/08/22)
annika@toreko.se	Authenticated	10.05.2024 23:11	Low	IP: 90.235.75.70

* 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