

# Brf Waernsgatan 1-5

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Waernsgatan 1-5**  
769605-6584  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5, 769605-6584, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 hos Bolagsverket

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

Föreningen har en del i gemensamhetsanläggningen Göteborg Bagaregården GA:24 vars ändamål är att förvalta gård, VA-ledningar och fjärrvärmeanläggningar.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johan Halvarsson De Maar	Ordförande	2024
Carl Tööj	Ledamot	2024
David Hägg	Ledamot	2024
Eric Lundkvist	Ledamot	2024
Per Jakobsson	Ledamot	2024
Jonathan Liljegren	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström,  
Adact Revisorer och Konsulter AB

Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Frida Nilsson  
Martina Sjögren

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 11:3 och Bagaregården 11:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda sammanhängande byggnader med 32 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1921 och 1929. Fastigheternas adresser är Waernsgatan 1 A-C, 3 A-C samt 5 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 2 lokaler samt 6 förråd\* med hyresrätt.

\* Föreningen har byggt till ett förråd under årsskiftet 2022/2023.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	8	11	9	1	1

Total tomtarea:	1 964 kvm
Total bostadsarea:	2 791 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 717 kvm
- varav hyresrättsarea:	74 kvm
Total lokalarea:	81 kvm
Total förrådsarea:	35 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Carl Antti	30 kvm	Uppsagt per 2024-07-19
Anna Ekströmer och Patrik Pålsson*	51 kvm	2024-02-01/24 mån

\* Ny lokalhyresgäst från och med 2023-02-01.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Nabo som tar över den ekonomiska förvaltningen från och med 2024-01-01.

#### Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband	Bredband och digital-tv
Fortum*	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi*	Fjärrvärme och elavtal avseende volym

\* Avtalet med Fortum är uppsagt per 2023-12-31. Nytt elavtal är tecknat med Göteborg Energi fr.o.m. 2023-12-01.



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 422 kr och inget planerat underhåll har utförts. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-26 av Huskonsulterna i Göteborg. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 207 827 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 71 kr per kvm.

Planerat underhåll

	År
Uppmärkning samt byte av avstängningsventiler	2024
Undersökning samt renovering av stammar	2023-2026
OVK-besiktning	2024

Sammanställning utförda åtgärder

Installation av markis	2022
Byggnation av ett nytt förråd	2022
Filmning av samtliga ledningar i bottenplatta	2022
Inspektion och underhåll av skorstenar	2021
Ny tvättmaskin	2021
Byte av elementtermostater	2021
Rensning av hänggrännor och stuprör	2021
Renovering av lokal inför byte av lokalhyresgäst	2020
Montering av skorstenskupor samt målning av plåt på skorstenar	2020
Putsning och målning av sockel mot 3 A	2020
Målning och iordningsställande av verktygsförråd i källaren 1 C	2020
Byte av fönster i trapphus	2020
Ny tvättmaskin	2020
Montering av nytt brytskydd på ytterdörr mot 5 B	2020
Lagning av avloppsstam i 1 C samt avloppsrör i marken i barnvagnsförråd	2020
Asfaltering av barnvagnsförråd	2020
Rensning av hänggrännor	2020
Energideklaration	2020
Montering av sju dörrstängare	2019
Installation av kodlås till soprum	2019
Målning av väggar och golv i källare	2019
Montering av ny belysning i källare och soprum inkl utrymningsskyltar	2019
Iordningställande av ny gemensamhetslokal i källaren 5 A	2019
Uppfräschning av tvättstuga	2019
Ny torkrumlare	2019
OVK-besiktning	2019
Brandskyddskontroll av rökkanaler	2019
Provtryckning av rökkanaler	2019
OVK-besiktning	2018
Brandskyddskontroll	2017
Sotning av rökkanaler	2017
Garantibesiktning av fönster och fasad efter renovering 2015	2017
Färdigställande av fasad- och fönsterrenovering	2016
Målning av ytskikt i lokal i samband med upplåtelse	2016
Ny spis i hyreslägenhet	2016
Målning av ytskikt i tvättstuga och rum utanför tvättstuga	2016
Ny avfuktare till torkrummet	2016

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023. Styrelsen har kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen upplåtit ett vindsutrymme som skall införlivas med underliggande befintlig lägenhet.

## Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen haft ett stort engagemang och fokus på det viktiga arbetet med att noggrant granska och effektivisera vår ekonomi. Genom en medveten och strategisk översyn av våra kostnader och utgifter har vi inte bara strävat efter att upprätthålla en sund och stabil ekonomisk grund, men också säkerställt att varje krona används på det mest effektiva sättet för att maximera föreningens värde och bidra till våra medlemmars välmående. Några av de saker som skett under året har varit:

- Optimering av fjärrvärme
- Genomgång och omförhandling av föreningens avtal, ex fiber
- Förhandlat om lokalyror
- Skiftat förvaltare till NABO
- Optimerat sop- och avfallshantering
- Effektiviserat energiförbrukning tvättstuga
- Genom aktivt placering skapat ökade ränteintäkter på föreningens sparkapital

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-07-01 då avgifterna sänktes med 6 %. Avseende 2024 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet samt kabel-TV.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 573	1 582	1 605	1 640
Resultat efter finansiella poster	300	109	-7	-273
Förändring av underhållsfond	208	116	-36	-277
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	375	275	312	287
Sparande, kr / kvm	200	166	179	209
Soliditet (%)	74	73	73	73
Årsavgifter för bostadsrätter, kr/kvm	505	505	520	535
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	87	88	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	503	503	519	535
Bostadshyra, kr/kvm	1 041	1 021	1 003	1 003
Lokalhyra, kr/kvm	1 160	1 034	1 011	999
Driftskostnad, kr / kvm	262	257	251	220
Energikostnad, kr / kvm	154	159	158	125
Ränta, kr / kvm	21	22	22	30
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	71	71	71	71
Lån, kr / kvm	3 014	3 062	3 109	3 156
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 225	3 276	3 326	3 377
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Snittränta (%)	0,71	0,71	0,71	0,96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhållsamt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 657 036</b>	<b>291 567</b>	<b>-1 541 613</b>	<b>108 646</b>
Disposition enligt föreningsstämma			108 646	-108 646
Avsättning till underhållsfond		207 827	-207 827	
Årets upplåtelser	295 500			
Årets resultat				300 175
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 952 536</b>	<b>499 394</b>	<b>-1 640 794</b>	<b>300 175</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 432 967
Årets resultat före fondförändring	300 175
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 827
Summa över/underskott	-1 340 619

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 340 619</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 548 352	1 535 364
Övriga rörelseintäkter	3	24 332	46 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 572 684</b>	<b>1 581 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-817 603	-915 456
Övriga externa kostnader	7	-107 481	-168 878
Personalkostnader	8	-47 311	-51 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-282 374	-282 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 254 769</b>	<b>-1 417 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>317 915</b>	<b>163 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		44 395	8 185
Räntekostnader		-62 135	-63 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 740</b>	<b>-54 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 175</b>	<b>108 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>300 175</b>	<b>108 646</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	30 897 518	31 158 976
Inventarier, maskiner och installationer	11	6 356	27 272
Summa materiella anläggningstillgångar		30 903 874	31 186 248
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 903 874	31 186 248
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		76 650	61 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 623	59 824
Summa kortfristiga fordringar		107 273	120 974
<i>Kassa och bank</i>	13	4 163 366	3 504 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 270 639	3 625 330
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		35 174 513	34 811 578

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 935 036	26 639 536
Kapitaltillskott		17 500	17 500
Underhållsfond		499 394	291 567
Summa bundet eget kapital		27 451 930	26 948 603
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 640 794	-1 541 614
Årets resultat		300 175	108 646
Summa fritt eget kapital		-1 340 619	-1 432 968
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 111 311</b>	<b>25 515 635</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	8 625 370	8 762 802
Summa långfristiga skulder		8 625 370	8 762 802
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	137 432	137 432
Leverantörsskulder		55 731	110 358
Skatteskulder		5 521	5 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	239 148	279 761
Summa kortfristiga skulder		437 832	533 141
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 174 513</b>	<b>34 811 578</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	317 915	163 557
Avskrivningar	282 374	282 372
	<b>600 289</b>	<b>445 929</b>
Erhållen ränta	44 395	8 185
Erlagd ränta	-62 135	-63 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>582 549</b>	<b>391 017</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 701	-1 259
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-95 308	39 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>500 942</b>	<b>429 373</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplätelser	295 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>295 500</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-137 432	-137 432
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-137 432</b>	<b>-137 432</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>659 010</b>	<b>291 941</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 504 356</b>	<b>3 212 415</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 163 366</b>	<b>3 504 356</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

##### *Byggnader*

-Byggnad 120 år

-Ombyggnad/nybyggnad 40 år

##### *Inventarier, maskiner och installationer*

-Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 år

-Installationer 10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 365 480	1 365 480
Hyror bostäder	77 040	75 528
Hyror lokaler	94 000	83 724
Hyror förråd	6 000	4 800
Balkongtillägg*	5 832	5 832
<b>Summa</b>	<b>1 548 352</b>	<b>1 535 364</b>

\* Tillägg som betalas av två lägenheter.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv och bredband	3 765	4 140
Överlåtelseavgifter	2 521	3 588
Övriga intäkter*	18 046	17 445
Ersättning från lokalhyresgäst efter renovering	-	21 012
<b>Summa</b>	<b>24 332</b>	<b>46 185</b>

\* Av intäkt 2023 avser 14 423 kr elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	5 969
Lokaler	-	9 750
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 944	3 186
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 294
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 483	1 913
VA & sanitet, installationer	15 598	4 746
Värme, installationer	7 276	10 918
Ventilation, installationer	-	5 539
Huskropp	15 431	4 375
Markytor	-	10 730
Vattenskador	9 690	-
Klottersanering	-	3 863
Skadedjur	-	8 905
<b>Summa</b>	<b>56 422</b>	<b>77 188</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen*	-	4 690
VA & sanitet, installationer	-	24 306
Övriga installationer **	-	62 450
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>91 446</b>

\* 2022 avser byggnation av förråd.

\*\* 2022 avser installation av markis.

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	56 468	54 048
Snöröjning	19 595	20 500
Förbrukningsmaterial	14 991	5 632
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 480	6 184
El	59 730	82 684
Uppvärmning	293 345	290 029
Vatten och avlopp	95 298	89 922
Avfallshantering	71 819	69 608
Försäkringar	31 323	26 431
Kabel-tv	48 924	44 184
Internet	62 208	57 600
<b>Summa</b>	<b>761 181</b>	<b>746 822</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 658	2 763
Förvaltningskostnader	78 286	79 813
Revision	13 575	15 625
Jurist- och advokatkostnader	-	872
Bankkostnader	760	913
IT-tjänster	2 402	2 771
Övriga externa tjänster *	10 000	46 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 000
Övriga externa kostnader **	800	14 871
<b>Summa</b>	<b>107 481</b>	<b>168 878</b>

\* Kostnad 2022 avser marknadsföringskostnader och arvode lokalmäklare samt konsultarvode för beräkning avandelstal, insatser och upplåtelseavgifter.

\*\* Kostnad 2022 avser vidarefakturering.

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Löner till anställda	-	3 024
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>39 024</b>
Sociala avgifter	11 311	12 261
<b>Summa</b>	<b>47 311</b>	<b>51 285</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	261 458	261 457
Inventarier, maskiner och installationer	20 916	20 915
<b>Summa</b>	<b>282 374</b>	<b>282 372</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 296 562	24 296 562
-Mark	10 741 035	10 741 035
	<u>35 037 597</u>	<u>35 037 597</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>35 037 597</b>	 <b>35 037 597</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 878 621	-3 617 164
	<u>-3 878 621</u>	<u>-3 617 164</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-261 458	-261 457
	<u>-261 458</u>	<u>-261 457</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-4 140 079</b>	 <b>-3 878 621</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>30 897 518</b>	 <b>31 158 976</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 156 483	20 417 941
Mark	10 741 035	10 741 035
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	69 600 000	69 600 000
Lokaler	544 000	544 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>70 144 000</b>	<b>70 144 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	30 035 000	30 035 000

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	280 444	280 444
	<u>280 444</u>	<u>280 444</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	 -	 -
	 <u>280 444</u>	 <u>280 444</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>280 444</b>	<b>280 444</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-253 172	-232 257
	<u>-253 172</u>	<u>-232 257</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	 -20 916	 -20 915
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 916	-20 915
	<u>-20 916</u>	<u>-20 915</u>
	 <u>-274 088</u>	 <u>-253 172</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-274 088</b>	<b>-253 172</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>6 356</b>	 <b>27 272</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	-	31 323
Förutbetalda kostnader	30 623	28 501
<b>Summa</b>	<b>30 623</b>	<b>59 824</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	716 466	2 460 713
Klientmedelskonto NABO	75 924	-
Placeringskonto SBAB	2 000 000	-
Placeringskonto SBAB	40 000	-
Sparkonto SBAB	1 330 976	1 043 643
<b>Summa</b>	<b>4 163 366</b>	<b>3 504 356</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	137 432	137 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 625 370	8 762 802
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 762 802</b>	<b>8 900 234</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 762 802	8 900 234
<b>Summa</b>	<b>8 762 802</b>	<b>8 900 234</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,70 %	2025-12-28	2 486 753	-	62 180	2 424 573
SEB	0,70 %	2025-12-28	1 771 913	-	17 408	1 754 505
SEB	0,70 %	2025-12-28	2 836 688	-	29 088	2 807 600
SEB	0,70 %	2025-12-28	1 804 880	-	28 756	1 776 124
<b>Summa</b>			<b>8 900 234</b>	<b>-</b>	<b>137 432</b>	<b>8 762 802</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	47 311	47 311
Upplupna räntekostnader	340	346
Förutbetalda intäkter	81 268	118 451
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 800
Upplupna driftskostnader	96 229	99 853
<b>Summa</b>	<b>239 148</b>	<b>279 761</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 674 000	11 674 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 674 000</b>	<b>11 674 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Johan Halvarsson De Maar  
Styrelseordförande

Carl Tööj

David Hägg

Eric Lundkvist

Per Jakobsson

Jonathan Liljegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.  
Adact Revisorer och Konsulter AB.

Håkan Kjellström,  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning 230101-231231**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 11 2024 09:58AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

660E5AA222D7A

APR 11 2024 09:58AM



Apr 04 2024 09:49AM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2024 10:53AM	Johan Halvarsson de Maar granskade dokumentet:
Apr 05 2024 11:08AM	 Sven Johan Halvarsson de Maar signerade dokumentet
Apr 10 2024 08:33PM	Carl Tööj granskade dokumentet:
Apr 10 2024 09:21PM	 CARL TÖÖJ signerade dokumentet
Apr 08 2024 01:01PM	David Hägg granskade dokumentet:
Apr 10 2024 08:38PM	 David Anders Hägg signerade dokumentet
Apr 04 2024 10:59AM	Eric Lundkvist granskade dokumentet:
Apr 04 2024 10:59AM	 ERIC LUNDKVIST signerade dokumentet
Apr 04 2024 10:40AM	Per Jakobsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 10:40AM	 Per Olof Jakobsson signerade dokumentet
Apr 04 2024 09:50AM	Jonathan Liljegren granskade dokumentet:
Apr 04 2024 09:50AM	 JONATHAN LILJEGREN signerade dokumentet
Apr 11 2024 09:56AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 11 2024 09:58AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 11 2024 09:58AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Waernsgatan 1-5

Org.nr. 769605-6584

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 avveckla 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 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 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 Waernsgatan 1-5 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor




**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 02:59PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
660E5D11372DD  
APR 15 2024 02:59PM

**Registrerade händelser**

Apr 04 2024 09:58AM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 10:07AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet: I
Apr 15 2024 02:59PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 15 2024 02:59PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

