Årsredovisning för

Brf Dalern i Brämaregården

769616-5906

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalern i Brämaregården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar, Göteborg Brämaregården GA:2 och GA:8.

GA:2 har som ändamål att förvalta värmecentral och tvättstuga.
GA:8 har som ändamål att förvalta inomkvartersgård med gräsmattor, asfalterade gångytor, cykelställ, piskställ, sandlåda, trappa, gemensam odlingsyta, murar och staket.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Abdurrahman Toryalay	Ordförande	2024
Sara Hamnén	Ledamot	2024
Jimmy Herdberg	Ledamot	2024
Jonna Persdotter	Ledamot	2024
Johanna Leander	Ledamot	2024
Hedvig Haraldsdotter	Ledamot	2024
Ordinarie revisorer		
Sven Nilsson Ekonomion	Extern revisor	2024

Firmateckning

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

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 24:4, Brämaregården 24:6 och Brämaregården 24:7 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1927 och har värdeår 1970. Fastigheternas adresser är Myntgatan 13 A-B, 15 A-B och Tunnbindaregatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3 st	6 st	11 st

Total tomtarea:	1 120 kvm
Total bostadsarea:	1 202 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 158 kvm
- varav hyresrättsarea:	44 kvm
Total lokalarea:	60 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Outhyrd	60 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2023-11-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa 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.

Väsentliga avtal

Göteborgs Service Partner *	Fastighetsskötsel och vinterrenhållning
RA Wallins Fastighetsservice **	Fastighetsskötsel och vinterrenhållning
Tele2	Kabel-TV och Bredband
Renova	Källsortering
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Locksafe	Serviceavtal portar

* Avtalet löpte t.o.m. 2023-10-31.
** Nytt avtal fr.o.m. 2023-11-01.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 324 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det årliga underhållsbehovet till 271 000 kr, vilket motsvarar 215 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2023 uppgår avsättningen till 87 000, vilket motsvarar 69 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder	År
Energideklaration	2024
Upplåtelse av råvindar	2024

Sammanställning utförda åtgärder	År
Stamspolning	2022
Byggnation av förråd	2022
Målning och putsarbeten i källaren	2022
Underhåll av källartak	2022
OVK-besiktning	2022
Byte av dörrar	2021
Installation av avfuktare	2021
Ny tvättmaskin	2021
Plåtning och lackning av utvändiga dörrar	2021
Montering av nya elslutbleck	2021
Ny port, Tunnbindaregatan	2019
Nytt passersystem med porttelefon	2019
Ny torktumlare	2019
Ny putsfasad, Myntgatan	2018
Reparation av kulvert	2016
Uppdatering av belysning	2015
Ventilationsrenovering i alla fastigheter	2015
Nytt staket på innergården	2014
Energideklaration	2013
Renovering av lokal	2013
Renovering av delar i tvättstugan	2013
Belysning, Myntgatan	2010
Översyn av dränering	2009-2010
Ventilation, Myntgatan	2010
Landgång och skyddsräcke tak	2009
Målning fasad och puts	2008-2009
Fönsterbyte	2008-2009
Omläggning av tak	2008-2009
Byte av stammar	1982

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen håller städdagar två gånger per år. På städdagen har föreningen målat portdörr mot Myntgatan samt tvättat staket och cykelrum med högtryckstvätt.

Föreningen har en avsiktsförklaring med en exploatör för att konvertera råvind till lägenheter. Exploatören har sökt bygglov för denna råvindskonvertering. Bygglovet förväntas bli beviljat av Göteborgs Stad under 2024.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2023 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (andrahandsuthyrningar fg år: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften delas lika mellan köpare och säljare, pantsättningsavgiften betalas av panstättaren.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 30 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.

Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgifterna med 18 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 225 kr per månad för bredband.
Avseende 2024 har avgiften höjts till 280 kr per månad med hänsyn till föreningens faktiska kostnad.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter	1 101	1 048	994	955
Resultat efter finansiella poster	-38	-271	-130	-34
Förändring av underhållsfond	87	-56	27	82
Resultat efter fondförändringar	-125	-215	-157	-116
Sparande, kr / kvm	218	145	184	205
Soliditet (%)	53	53	54	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	889	849	811	774
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	94	95	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	845	805	789	774
Bostadshyra, kr / kvm	1 208	1 151	1 151	1 151
Driftskostnad, kr / kvm	407	408	369	350
Energikostnad, kr / kvm	226	223	211	172
Ränta, kr / kvm	101	67	73	87
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	69	67	66	65
Lån, kr / kvm	7 179	7 227	7 274	7 322
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 824	7 876	7 927	7 979
Räntekänslighet (%)	8,80	9,27	9,77	10,31
Snittränta (%)	1,40	0,93	1,01	1,19

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. 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 och årets underhåll 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**13 658 538**	**340 717**	**-3 090 276**	**-270 790**
Disposition enligt föreningsstämma			-270 790	270 790
Avsättning till underhållsfond		87 000	-87 000	
Årets resultat				-38 472
Vid årets slut	**13 658 538**	**427 717**	**-3 448 066**	**-38 472**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 361 066
Årets resultat före fondförändring	-38 472
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-87 000
Summa över/underskott	-3 486 538

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-3 486 538**

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

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 031 868	982 692
Övriga rörelseintäkter	*3*	69 032	65 532
Summa rörelseintäkter		1 100 900	1 048 224
		1 100 900	1 048 224
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-23 324	-26 366
Planerat underhåll	*5*	-	-141 025
Driftskostnader	*6*	-514 074	-514 779
Övriga kostnader	*7*	-73 719	-143 490
Personalkostnader	*8*	-95 605	-95 607
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-313 155	-313 158
Summa rörelsekostnader		-1 019 877	-1 234 425
Rörelseresultat		81 023	-186 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 693	333
Räntekostnader		-127 188	-84 922
Summa finansiella poster		-119 495	-84 589
Resultat efter finansiella poster		-38 472	-270 790
Resultat före skatt		-38 472	-270 790
Årets resultat		**-38 472**	**-270 790**

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	19 038 320	19 346 094
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	65 438	70 819
		19 103 758	19 416 913
Summa anläggningstillgångar		19 103 758	19 416 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		866	604
Övriga fordringar		11 187	1 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	36 019	36 127
		48 072	38 406
Kassa och bank	*13*	715 689	501 831
Summa omsättningstillgångar		763 761	540 237
SUMMA TILLGÅNGAR		19 867 519	19 957 150

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 658 538	13 658 538
Underhållsfond		427 717	340 717
		14 086 255	13 999 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 448 066	-3 090 275
Årets resultat		-38 472	-270 790
		-3 486 538	-3 361 065
Summa eget kapital		10 599 717	10 638 190
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	-	6 060 000
		-	6 060 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	9 060 000	3 060 000
Leverantörsskulder		43 164	44 437
Skatteskulder		4 048	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	160 590	151 583
		9 267 802	3 258 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 867 519	19 957 150

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 023	-186 201
Avskrivningar	313 155	313 158
	394 178	**126 957**
Erhållen ränta	7 693	333
Erlagd ränta	-127 188	-84 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**274 683**	**42 368**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 666	-3 453
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	8 841	-36 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**273 858**	**2 053**
Investeringverksamheten	**-**	**-**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	-
Amortering av låneskulder	-3 060 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**213 858**	**-57 947**
Likvida medel vid årets början	**501 831**	**559 778**
Likvida medel vid årets slut	**715 689**	**501 831**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	
-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Kulvert	40 år
-Dörrar	40 år
-Ventilation	40 år
-Hissar, installationer, el	25 år
-Övrigt	25 år
-Porttelefon	20 år
-Entrédörr	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	
-Torktumlare	15 år
-Avfuktare	15 år
-Tvättmaskin	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	978 696	932 052
Hyror bostäder	53 172	50 640
Summa	**1 031 868**	**982 692**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bredband	51 300	51 300
Överlåtelseavgifter	2 416	5 436
Elstöd	9 385	-
Vidarefakturerade kostnader	3 915	1 600
Övriga intäkter	2 016	7 196
Summa	**69 032**	**65 532**

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder *	6 334	8 855
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 963	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 662	1 420
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 687
VA & sanitet, installationer	-	1 025
Värme, installationer	1 980	3 724
Ventilation, installationer	523	-
El, installationer	-	2 125
Huskropp	1 075	-
Vattenskador	-	2 530
Klottersanering	1 787	-
Summa	**23 324**	**26 366**

* Kostnad 2023 avser ventilationsåtgärder i hyreslägenhet.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Målning & tapetsering, gemensamma utrymmen	-	11 466
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	87 184
VA & sanitet	-	42 375
	-	**141 025**

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsavgift/skatt	33 600	32 200
Fastighetsskötsel	45 867	48 885
Städning	-	2 200
Besiktningskostnader *	-	11 250
Snöröjning	12 537	14 950
Serviceavtal, portar	7 255	2 739
Förbrukningsmaterial	2 510	8 421
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 675	-
El	43 135	53 443
Uppvärmning	179 713	166 314
Vatten och avlopp	62 837	61 327
Avfallshantering	28 031	33 120
Försäkringar	14 278	12 047
Kabel-TV och Bredband	73 636	67 883
Summa	**514 074**	**514 779**

* Kostnad 2022 avser OVK-besiktning.

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Hyra av anläggningstillgångar	-	150
Förbrukningsinventarier	-	3 594
Kostnader för transportmedel	-	1 610
Kontorsmaterial och trycksaker	-	649
Tele och post	1 300	975
Förvaltningskostnader	56 040	65 026
Revision	7 625	15 950
Jurist- och advokatkostnader *	-	21 361
Bankkostnader	350	743
IT-tjänster	3 689	3 263
Övriga externa tjänster **	-	26 969
Övriga externa kostnader	800	1 600
Vidarefaktureringar	3 915	1 600
Summa	**73 719**	**143 490**

* Kostnad 2022 avser juridisk rådgivning angående upplåtelse av råvind.
** Kostnad 2022 avser areamätning av lägenheter.

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	72 748	72 750
Summa	**72 748**	**72 750**
Sociala avgifter	22 857	22 857
Summa	**95 605**	**95 607**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	307 774	307 776
Inventarier, maskiner och installationer	5 381	5 382
Summa	**313 155**	**313 158**

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	18 393 495	18 393 495
-Mark	4 710 400	4 710 400
	23 103 895	23 103 895
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**23 103 895**	**23 103 895**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 757 801	-3 450 025
	-3 757 801	-3 450 025
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-307 774	-307 776
	-307 774	-307 776
Utgående avskrivningar	**-4 065 575**	**-3 757 801**
Redovisat värde	**19 038 320**	**19 346 094**
Varav		
Byggnader	14 327 920	14 635 694
Mark	4 710 400	4 710 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 522 000	24 522 000
Lokaler	182 000	182 000
Totalt taxeringsvärde	**24 704 000**	**24 704 000**
Varav byggnader	*14 183 000*	*14 183 000*

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 724	80 724
	80 724	80 724
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**80 724**	**80 724**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 905	-4 523
	-9 905	-4 523
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 381	-5 382
	-5 381	-5 382
Utgående avskrivningar	**-15 286**	**-9 905**
Redovisat värde	**65 438**	**70 819**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetalda försäkringar	16 421	14 278
Förutbetalda kostnader	19 598	21 849
Summa	**36 019**	**36 127**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	715 689	501 531
Transaktionskonto Swedbank	-	300
Summa	**715 689**	**501 831**

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 060 000	3 060 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	6 060 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**9 060 000**	**9 120 000**

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	9 060 000	9 120 000
Summa	**9 060 000**	**9 120 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Swedbank	1,00 %	2024-09-25	2 250 000	-	-	2 250 000
Swedbank	0,84 %	2023-08-25	3 000 000	-	3 000 000	-
Swedbank *	4,87 %	2024-05-28	-	3 000 000	15 000	2 985 000
Swedbank	0,94 %	2024-11-25	3 870 000	-	45 000	3 825 000
Summa			**9 120 000**	**3 000 000**	**3 060 000**	**9 060 000**

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum och följer Stibor 3M

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 räntekostnader	20 444	7 482
Förutbetalda intäkter	80 279	60 819
Upplupna revisionsarvoden	7 500	16 000
Upplupna driftskostnader	52 367	67 282
Summa	**160 590**	**151 583**

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 240 000	9 240 000
Summa ställda säkerheter	**9 240 000**	**9 240 000**

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Abdurrahman Toryalay
Styrelseordförande

Sara Hamnén

Jimmy Herdberg

Jonna Persdotter

Johanna Leander

Hedvig Haraldsdotter

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av elektronisk signatur.
Ekonomion

Sven Nilsson
Extern revisor

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Dalern i Brämaregården
Organisationsnummer 769616-5906

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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.

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

Uttalande
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 resultat- och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och för föreningens förvaltning.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om resultatdispositionen och 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.

Uttalande

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

Datum och underskrift enligt elektronisk underskrift

Sven Nilsson

Revisor

Revisionen avslutad 2024-05-24

Assently: cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024

ÅR + RB, för signering.pdf
(174434 byte)
SHA-512: adf6c18a6df5a19d21e2d0502124a77835990
38ed9fb33e119fd2a38ccf3bc6617143e66516d87dbe44
6ebd9ebeb6b64bde8deabc194610a7ed52db1bf9e5674

Underskrifter

2024-05-28 14:39:12 (CET)

Abdurrahman Toryalay

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 15:20:49 (CET)

Sara Hamnén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 19:46:32 (CET)

Jimmy Herdberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 20:25:53 (CET)

Jonna Maria Therese Persdotter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 19:56:16 (CET)

Johanna Leander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 10:33:45 (CET)

Hedvig Haraldsdotter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 08:43:37 (CET)

Sven Erik Henry Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 230101-231231, Brf Dalern i Brämaregården

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
cea2e5af4fe1c40351aea0a1017e8007047fe6247ecbd6c715755875b7f254e521c44cbb240f5ad89f23be78d9855f2dd7dd1ae28cd476997d3f965b185044be

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.