



Välkommen till årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden

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
Upplysning om negativt resultat	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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
LUNDEN 35:1, Göteborg	2013	Göteborg

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 373 kvm och 10 lokaler om 38 kvm.

Värdeåret är 2013.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Björn Lundgren	Ordförande
Johan Ramström	Kassör
Sandra Sköld	Sekreterare
Catharina Johansson	Styrelseledamot
Jeanette Strandelin	Styrelseledamot
Jonny Engelbrektsson	Styrelseledamot
Leif Reimond Micael Ardner	Styrelseledamot
Sandra Victoria Kristensson	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Svanberg
Hans Börsvik
Karin Wahlqvist
Åse Hjertén

Firmateckning

Tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Carina Westlund Myren Revisor
Fiola Rexhepi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-22. Förändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2018** ● Femårsbesiktning - I november genomfördes Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.
- 2021** ● Diverse ytskiktsjobb - Entréer och soprum
Besiktning taksäkerhet
Byte brandvarnare - Samtliga lägenheter
Översyn ventilation soprum
Målning soprum - Målning av träpanel
- 2022** ● Brandvarnare/Varmvattenmätare - Byte
Filterbyte i Värmeanläggning
- 2023** ● Besiktning av anläggningen inkl solpaneler
Besiktning fjärrvärmeanläggning

Planerade underhåll

- 2024** ● Inget planerat

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Garageplatser	MM Parkering AB
Städavtal	MJ Städconsult AB
Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannan	Energiförbättringar AB
Värmecentralen	Energitjänst (Göteborg Energi)
Elenergi	Nordic Green Energy AB
Besiktning, myndigheter	Kiwa
Hisservice	Kone hissar Ab
Styr- och reglerteknik	KTC Control AB
Blommor och växter	Bellis Växtmiljö Partille

Återvinning	Stena Recycling
Internet/TV	Telia Sverige AB
Underhållsplan	Sustend AB
El- och varmvattenavläsning	Brunata AB
Ekonomisk revision	BoRevision
E-signering av dokument	Hogia Signit

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rosengången, med en andel på 52%.

Samfälligheten förvaltar grönområden, snöröjning etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt strategin som togs i samband med upprättandet av underhållsplan, så görs underhållsavsättningen i form av att amortera ned våra lån.

Föreningens lån till Nordea omsattes under april månad och placerades på tre år vid Handelsbanken till räntan 4,17%.

Styrelsen har sedan ett antal år principen att omsätta cirka 1/3 av lånen per år. Föreningen har för närvarande tre separata lån med vardera en löptid på tre år. Omsättningen av lånen sker under mars eller april. I samband med omsättningen strävar Styrelsen efter att göra en extra amortering av lånet. Under de senaste tio åren har lånen amorterats ner från cirka dryga 40 MKR till 30 MKR. Styrelsen avser att inför 2024 även omsätta lånet till SEB genom en amortering med cirka 1,5 MKR.

Övriga uppgifter

Väsentlig information av Teknisk karaktär

- Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.
- Föreningen har solcellspaneler.
- Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.
- Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
- Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
- Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
- Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
- Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.
- För den gemensamma säkerheten är våra utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.
- Anskaffade hjärtstartare, som ingår i ordinarie underhåll, finns på bottenvåningen i vardera huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 582 653	4 565 747	4 260 659	4 094 298
Resultat efter fin. poster	-1 114 979	-748 716	-1 171 715	-935 592
Soliditet (%)	88	88	87	87
Yttre fond	1 531 129	1 339 939	1 319 542	1 128 352
Taxeringsvärde	249 000 000	249 000 000	216 000 000	216 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	602	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 840	5 251	5 386	5 666
Skuldsättning per kvm totalyta	4 840	5 251	5 386	5 666
Sparande per kvm totalyta	171	228	189	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	61	64	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	40	35	17
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	24	23	18
Energikostnad per kvm totalyta	120	124	121	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	0	-	-
Räntekänslighet (%)	8,04	-	-	-

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 el och vatten (totalt 258 839 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Kassaflödet är negativt. Avskrivningarna är större än det negativa resultatet. Årets kassaflöde är negativt på grund av en extramortering på ett av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	150 010 000	-	-	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	-	-	99 960 000
Fond, yttre underhåll	1 339 939	-	191 190	1 531 129
Balanserat resultat	-7 788 616	-748 716	-191 190	-8 728 522
Årets resultat	-748 716	748 716	-1 114 979	-1 114 979
Eget kapital	242 772 607	0	-1 114 979	241 657 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 537 332
Årets resultat	-1 114 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
Totalt	-9 843 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 843 501

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	4 582 653	4 565 747
Övriga rörelseintäkter	3	25 905	59 596
Summa rörelseintäkter		4 608 558	4 625 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 636 738	-2 443 172
Övriga externa kostnader	8	-223 547	-265 568
Personalkostnader	9	-135 201	-110 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 202 792	-2 202 792
Summa rörelsekostnader		-5 198 278	-5 022 268
RÖRELSERESULTAT		-589 720	-396 925
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 591	1 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-535 850	-353 057
Summa finansiella poster		-525 259	-351 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 114 979	-748 716
ÅRETS RESULTAT		-1 114 979	-748 716

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	16		
Byggnad och mark	11	270 742 693	272 945 485
Summa materiella anläggningstillgångar		270 742 693	272 945 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 742 693	272 945 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 773	-1 513
Övriga fordringar	12	378 818	1 009 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 818	84 751
Summa kortfristiga fordringar		507 409	1 092 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 984 950	2 936 820
Summa kassa och bank		1 984 950	2 936 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 492 359	4 029 608
SUMMA TILLGÅNGAR		273 235 052	276 975 094

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll		1 531 129	1 339 939
Summa bundet eget kapital		251 501 129	251 309 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 728 522	-7 788 616
Årets resultat		-1 114 979	-748 716
Summa fritt eget kapital		-9 843 501	-8 537 332
SUMMA EGET KAPITAL		241 657 628	242 772 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 519 718	21 538 818
Summa långfristiga skulder		19 519 718	21 538 818
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 328 500	11 927 400
Leverantörsskulder		171 801	295 784
Övriga kortfristiga skulder		68 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	489 186	440 485
Summa kortfristiga skulder		12 057 706	12 663 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 235 052	276 975 094

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-589 720	-396 925
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 202 792	2 202 792
	1 613 072	1 805 867
Erhållen ränta	10 591	1 266
Erlagd ränta	-490 561	-353 504
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 133 102	1 453 629
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 169	-51 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 352	-74 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 022 581	1 328 313
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-3 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 618 000	-857 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 618 000	-857 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 595 419	470 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 873 554	3 402 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 278 136	3 873 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 4 %
---------	---------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. 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	3 354 948	3 067 120
Årsavgifter - bortfall	0	279 568
Hysesintäkter garage	598 866	640 405
Hysesintäkter p-plats	75 650	58 900
Hysesintäkter förråd	23 800	24 000
Bredband	222 912	222 480
Varmvatten	0	91 473
Varmvatten, moms	102 374	0
El	240	240
El, moms	156 465	141 535
Elintäkter laddstolpe moms	6 245	7 563
Intäkter solel, moms	204	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 258	0
Pantsättningsavgift	14 965	32 361
Överlåtelseavgift	10 882	0
Vidarefakturerade kostnader	12 844	0
Öres- och kronutjämning	0	102
Summa	4 582 653	4 565 747

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	21 932	55 655
Återbäring försäkringsbolag	3 973	3 941
Summa	25 905	59 596

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 448	1 090
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	545
Städning enligt avtal	125 715	119 700
Hissbesiktning	3 298	3 111
Brandskydd	-1 938	2 163
Myndighetstillsyn	1 322	1 247
Gårdkostnader	0	545
Gemensamma utrymmen	864 646	701 962
Sophantering	0	62 680
Serviceavtal	134 452	109 175
Mattvätt/Hyrmattor	1 407	2 289
Fordon	0	209
Förbrukningsmaterial	21 981	20 440
Summa	1 153 331	1 025 156

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	61 000
Sophantering/återvinning	0	1 707
Dörrar och lås/porttele	4 934	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 000	0
Värmeanläggning/undercentral	43 650	51 544
Elinstallationer	5 841	0
Hissar	31 478	8 256
Vattenskada	3 936	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 719	0
Summa	102 558	122 507

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	377 057	387 657
Uppvärmning	249 320	253 774
Vatten	137 739	151 221
Sophämtning/renhållning	219 254	199 589
Grovsopor	10 146	0
Summa	993 516	992 242

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 616	3 239
Bredband	219 016	170 028
Samfällighetsavgifter	128 700	130 000
Summa	387 332	303 267

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	5 263	17 575
Tele- och datakommunikation	1 691	60 737
Inkassokostnader	0	1 574
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	16 750
Styrelseomkostnader	3 950	3 350
Fritids och trivselkostnader	6 694	2 968
Föreningskostnader	20 388	14 010
Förvaltningsarvode enl avtal	102 560	99 705
Överlåtelsekostnad	16 541	0
Pantsättningskostnad	18 386	0
Administration	10 727	46 329
Konsultkostnader	17 973	0
OBS-konto	0	2 569
Summa	223 547	265 568

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	86 000
Arbetsgivaravgifter	30 201	24 736
Summa	135 201	110 736

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	535 848	353 054
Dröjsmålsränta	2	0
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	535 850	353 057

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 547 304	291 547 304
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 547 304	291 547 304
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 601 818	-16 399 026
Årets avskrivning	-2 202 792	-2 202 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 804 610	-18 601 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 742 693	272 945 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 300 000</i>	<i>73 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
Summa	249 000 000	249 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 547	45 640
Momsavräkning	12 085	26 714
Klientmedel	0	621 511
Övriga kortfristiga fordringar	0	462
Transaktionskonto	291 132	0
Borgo räntekonto	2 054	315 223
Summa	378 818	1 009 550

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	49 129
Förutbet försäkr premier	40 189	35 622
Förutbet bredband	56 629	0
Summa	96 818	84 751

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	Löst	0	0	11 340 000
SEB	2024-03-28	1,03 %	11 328 500	11 606 500
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,20 %	10 519 718	10 519 718
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,17 %	9 000 000	0
Summa			30 848 218	33 466 218
Varav kortfristig del			11 328 500	11 927 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 458 218 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	29 641	24 810
Uppl kostnad Värme	34 929	39 324
Uppl kostn räntor	63 198	17 909
Förutbet hyror/avgifter	361 418	358 442
Summa	489 186	440 485

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 900 000	40 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har för första gången sedan bildandet höjt avgiften för 2024 med 2%.

Underskrifter

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

Göteborg

Björn Lundgren
Ordförande

Catharina Johansson
Styrelseledamot

Jeanette Strandelin
Styrelseledamot

Johan Ramström
Kassör

Jonny Engelbretsson
Styrelseledamot

Leif Reimond Micael Ardner
Styrelseledamot

Sandra Sköld
Sekreterare

Sandra Victoria Kristensson
Styrelseledamot

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

Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.04.2024 22:10

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.04.2024 15:37

DOCUMENT ID:
Hy7_ji09kR

ENVELOPE ID:
rJxOsJc9yA-Hy7_ji09kR

DOCUMENT NAME:
Brf Danska vägen i Lunden, 769623-7051 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN RAMSTRÖM johan.brf@ramstrom.nu	Signed Authenticated	03.04.2024 16:01 03.04.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/04) IP: 81.226.48.75
2. CATHARINA JOHANSSON goteborgxx@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:37 03.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/25) IP: 78.70.254.7
3. Jonny Engelbretsson jonnyengelbretsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:51 03.04.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/03) IP: 90.231.253.66
4. Leif Reimond Micael Ardner ardner@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2024 17:13 03.04.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/07) IP: 78.70.254.234
5. SANDRA VIKTORIA SKÖLD sandra.skold@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 20:58 03.04.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/28) IP: 78.72.46.249
6. Björn Lundgren lundgbjorn@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 22:03 03.04.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/04/21) IP: 104.28.31.66
7. Sandra Victoria Kristensson sandra.kristensson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 09:54 03.04.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/12) IP: 213.164.192.18
8. JEANETTE STRANDELIN jeanette_strandelin@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 11:27 04.04.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/06) IP: 62.88.128.67
9. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	04.04.2024 22:10 04.04.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Danska Vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska Vägen i Lunden för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Danska Vägen i Lunden för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 22:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 15:37

DOCUMENT ID:

S1SusiR5kR

ENVELOPE ID:

B1_siRqJR-S1SusiR5kR

DOCUMENT NAME:

Danska Vägen Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	04.04.2024 22:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	04.04.2024 22:04	Low	IP: 20.93.242.102

* 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