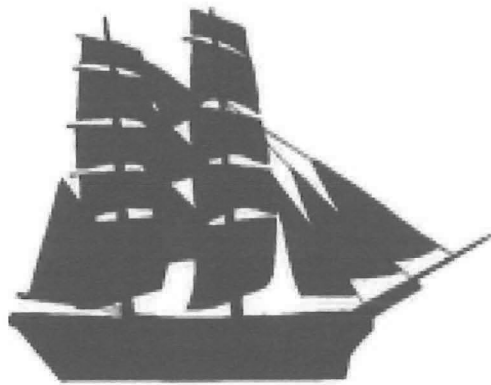


Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg

Org nr: 769608-6185



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023

Styrelsen för Brf Briggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen:

Föreningen äger fastigheten Sannegården 45:1 i Göteborgs Kommun. I denna byggnad finns 48 lägenheter. Byggnaden är uppförda 2005-2006 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Barken Beatrices gata 24-34 i Göteborg. Inflyttning inleddes i oktober 2006. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Under året har 11 st protokollförda styrelsemöten genomförts.

Efter ordinarie föreningsstämma den 2023-05-24 har styrelsen följande ledamöter och revisor

Ordinarie ledamöter

Hans-Olof Engvall	Ordförande	2 år t o m 2025
Suzana Cordic	Sekreterare	2 år t o m 2025
Stig-Olov Larsson	Ledamot	2 år t o m 2025
Sven-Gunnar Johansson	Ledamot	1 år t o m 2024
Bo Leidzen	Ledamot	1 år t o m 2024

Suppleanter

Ingegerd Nyström	Suppleant	1 år t o m 2024
Anders Ideskog	Suppleant	1 år t o m 2024

Ordinarie revisorer

Kristian Thore	Auktoriserad Revisor, Baker Tilly MLT
----------------	---------------------------------------

Valberedning

Elisabeth Blumenfeld Larsson	Sammanställande	1 år t o m 2024
Tore Lernmyr		1 år t o m 2024

Fastigheten

Lägenheterna har följande fördelningen:

2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	29 st
4 rum och kök	8 st

Därtill kommer:

Garage	57 st
P-platser	8 st

Total tomt yta:	5 046 m ²
Bostadsyta:	4 407 m ²

Fastigheten är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl a brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättskydd samt olycksfall och sanering. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Föreningens ekonomi är i god balans med stabil likviditet. Behovet av kommande reparationer är klarlagt i en underhållsplan vilken styrelsen årligen uppdaterar.

Föreningen har under året amorterat 567 840 kr. Föreningen har ianspråktagit 122 810 kr från fonderade medel samt avsatt 556 117 kr till fond.

På grund av rådande ränteläge och övriga kostnadsökningar har föreningen för 2024 beslutat att höja avgifterna med 5%.

Serviceavtal

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Fastighetsförvaltning	GUAB
Ekonomisk förvaltning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Låssystem	Locksafe AB
Värme, ventilation	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi Din El AB
Kabel-tv	Telenor Sverige AB
Bredband	Banhof AB
Bevakning	Securitas AB

Brf Briggen och Brf Barken Beatrice har båda avtal med GUAB för fastighetsförvaltning av båda föreningarnas egna fastigheter samt för samfälligheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete med ommålning av garagelinjer utförts.
Planerat arbete under nästa år är spolning av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 82
Antal medlemmar vid årets slut 81

Under verksamhetsåret har två (2) lägenhetsöverlåtelser skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort: Årsavgifter, kabel-tv, värme, vatten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning	143 542	144 236	144 684	144 943
Nettoomsättning	4 306	3 970	3 961	4 094
Resultat efter finansiella poster	-192	215	231	522
Soliditet (%)	65,34	65,15	64,80	64,50
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	815	741	741	764
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	81	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR*	11 103	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm	11 103	11 232	11 360	11 489
Sparande kr/kvm *	162	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	14	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	221	0	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 860 000	2 216 669	-2 310 724	215 076	93 981 021
Avs. fond enl underhållsplan		556 117	-556 117		0
Ianspråktagande fond		-122 810	122 810		0
Balanseras i ny räkning			215 076	-215 076	0
Årets resultat				-191 791	-191 791
Belopp vid årets utgång	93 860 000	2 649 976	-2 528 955	-191 791	93 789 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 260 082
Ianspråkstagande ur fond	122 810
Årets avsättning till yttre fond	-556 117
årets förlust	-191 791
	-2 885 180

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 885 180
	-2 885 180

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

3

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 306 107	3 969 549
Övriga rörelseintäkter		147 958	270
Summa rörelseintäkter		4 454 065	3 969 819
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 118 160	-2 122 337
Övriga externa kostnader	4	-140 057	-163 404
Personalkostnader	5	-103 540	-97 683
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-884 068	-861 724
Summa rörelsekostnader		-3 245 825	-3 245 148
Rörelseresultat		1 208 240	724 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 927	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 465 958	-509 618
Summa finansiella poster		-1 400 031	-509 595
Resultat efter finansiella poster		-191 791	215 076
Resultat före skatt		-191 791	215 076
Årets resultat		-191 791	215 076

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 550 731	140 584 823
Inventarier, verktyg och installationer	7	150 024	0
Summa materiella anläggningstillgångar		139 700 755	140 584 823
Summa anläggningstillgångar		139 700 755	140 584 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-52 106	0
Övriga fordringar		11 884	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 066	93 890
Summa kortfristiga fordringar		118 844	94 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 722 672	3 557 107
Summa kassa och bank		3 722 672	3 557 107
Summa omsättningstillgångar		3 841 516	3 651 481
SUMMA TILLGÅNGAR		143 542 271	144 236 304

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 860 000	93 860 000
Fond för yttre underhåll	8	2 649 976	2 216 669
Summa bundet eget kapital		96 509 976	96 076 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 528 955	-2 310 724
Årets resultat		-191 791	215 076
Summa fritt eget kapital		-2 720 746	-2 095 648
Summa eget kapital		93 789 230	93 981 021
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 549 999	48 929 425
Summa långfristiga skulder		11 549 999	48 929 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	37 379 426	567 840
Leverantörsskulder		138 040	102 187
Skatteskulder		8 328	4 968
Övriga skulder		30 953	34 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 295	616 571
Summa kortfristiga skulder		38 203 042	1 325 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 542 271	144 236 304

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 208 240	724 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		884 068	861 724
Erhållen ränta		3 533	23
Betald ränta		-1 459 511	-495 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		636 330	1 091 183
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		52 106	8 948
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 182	11 104
Förändring av leverantörsskulder		35 853	-99 267
Förändring av kortfristiga skulder		23 298	-9 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		733 405	1 002 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-191 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-191 520
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-567 840	-567 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-567 840	-567 840
Årets kassaflöde		165 565	242 657
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 557 107	3 314 450
Likvida medel vid årets slut		3 722 672	3 557 107

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år
Markanläggning	30 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 592 103	3 265 548
Hyror garage och parkeringsplatser	512 136	529 912
Övernattningslägenhet m m	21 400	16 666
Debiterade elavgifter	150 590	140 716
El laddning bil	29 878	16 708
	4 306 107	3 969 550

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	82 410	29 617
Planerat underhåll	20 986	505 475
Fastighetsförsäkringar	51 158	40 795
Fastighetsskötsel och städning	301 641	282 367
Serviceavtal AT Installaion, Locksafe, KTC, Göteborg Energi	84 406	76 493
Service och reparation hiss	283 350	65 368
Kabel-tv	92 396	82 568
El- och nätavgifter	355 519	249 943
Uppvärmning/Fjärrvärme	475 995	442 434
Vatten och avlopp	143 661	115 378
Avgift samfällighet/sophämtn.	87 586	96 206
Fastighetsskatt	139 052	135 692
	2 118 160	2 122 336

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto	12 449	31 590
Revisionsarvode extern	13 875	15 938
Medlemsavgifter	5 950	6 160
Övriga kostnader	22 051	28 724
Ekonomisk förvaltning	85 732	80 992
	140 057	163 404

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

Kostnaden avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på föreningsstämma.

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	85 000	80 425
Sociala avgifter	18 540	17 258
Summa	103 540	97 683

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 868 658	148 677 138
Inköp	-191 520	191 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 677 138	148 868 658
Ingående avskrivningar	-8 283 835	-7 422 111
Årets avskrivningar	-842 572	-861 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 126 407	-8 283 835
Utgående redovisat värde	139 550 731	140 584 823
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
	148 000 000	148 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde lokaler	14 600 000	14 600 000
	108 600 000	108 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 520	191 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 520	191 520
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-41 496	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 496	0
Utgående redovisat värde	150 024	191 520

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	2 216 669	2 166 027
Avsättning enligt föreningens underhållsplan	556 117	556 117
Ianspråktagande årets åtgärder	-122 810	-505 475
	2 649 976	2 216 669

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB 38277537	1,01	2024-12-28	17 142 300	285 900	16 856 400
SEB 40630740/ omlagt	4,55	2024-12-28	23 100 000	0	11 550 000
SEB 45149358	4,52	2024-12-28	9 254 965	281 940	8 973 025
SEB 48213871/ nytt	3,53	2025-12-28	0		11 550 000
Avgår nästa års amortering					-567 840
			49 497 265	567 840	48 361 585
Planenlig amortering 2-5 år ca					2 271 360

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 10 Ställda säkerheter

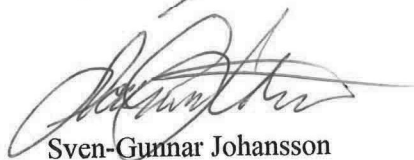
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	58 840 000 58 840 000	58 840 000 58 840 000

Göteborg 2024- 04 - 10


Hans-Olof Engvall


Stig-Olov Larsson


Suzana Cordic


Sven-Gunnar Johansson

Bo Leidzen



Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04 - 11

Kristian Thore
Auktoriserad revisor
Baker Tilly MLT

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Briggen
Org.nr. 769608–6185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Briggen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 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 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 upphöra med 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Briggen för år 2023.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

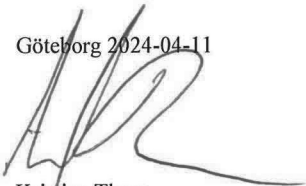
Revisorns ansvar

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Göteborg 2024-04-11



Kristian Thore
Auktoriserad revisor