



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rånten

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 37:6	2001	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 3 954 kvm. Byggnadernas totalyta är 3959 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jennie Westberg	Ordförande
Gustav Blomgren	Styrelseledamot
Jonatan Forsgren	Styrelseledamot
Julia Anna Maria Lööf	Styrelseledamot
Lena Bredin Låstbom	Styrelseledamot
Linnea Caroline Boestam	Styrelseledamot
Oskar Nils Erik Rudenius	Styrelseledamot
Timothy Jannas	Suppleant
Erik Kjos	Suppleant

Valberedning

Claes Olsson
Martin Källgård

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Radonmätning
Besiktning av föreningens hyreslägenheter.
- 2021** ● Spolning av köksstammar - Ett antal köksstammar spolades.
Avloppsledningar under golv/mark, infodring
- 2020** ● OVK kontroll - Kontroll genomförd och godkänd.
Renovering av SIMS - SIMS:en besiktigades. Renovering gjordes av ett parti på hus 21. Resterande SIMS åtgärdas i samband med kommande fasadrenovering.
Linjering och breddning av parkeringsplatserna. - Antalet parkeringsplatser till föreningsmedlemmarnas förfogande reducerades från 16 till 14 i antalet. I samband med detta gjordes återstående platser bredare, målades om och gavs ny numrering.
Besiktning av kvarvarande stammar i järn (källarplan). - Avloppsstammar i källaren filmades för att kontrollera skicket inför kommande renovering.
Energideklaration
- 2019** ● Lagning av asfalt - löpande
Renovering av gavelfasaderna - Omfattar byte av isolering och fasadmaterial på 4 kortsidor (gavlar) med erforderliga arbeten på stomme.
Gallring av sly och träd i slänten.
Byte av torktumlare - Avser ny maskin i hus 23.
Renovering av området vid parkeringen. - Reparation av mur.
Byte av trappa, räcke och plantering. - Avser ytan mellan hus 21 och 23.
- 2018** ● Lagning av asfalt - Löpande
- 2017** ● Byte av tvättmaskiner - 3 nya maskiner i 23:an
Renovering av källarstaket - Reparation och ommålning.
- 2015** ● Asfaltering av parkering - Föreningens gemensamma parkering.
- 2013** ● Renovering av sockeln - Reparation av sockeln samt byte av källarfönster.

- 2011** ● Balkonger - Balkonger byggdes till samtliga lägenheter. Bekostades av medlemmarna.
- 2010** ● Stängning av gas - Stadsgasen stängdes av och pluggades i gatan. Föreningen bekostade byte av spis för samtliga hyreslägenheter
- 2008** ● Dörrbyte - Samtliga lägenhetsdörrar byttes under året till säkerhetsdörrar
Trapphusrenovering - Samtliga trapphus renoverades och målades
- 2006-2007** ● Elstambyte - Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar
- 2006** ● Fönsterbyte resterande - Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001
- 2005** ● Köksstammar - Högtrycksspölning av samtliga köksstammar.
- 2004-2005** ● Renovering värme - Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
Renovering värme - Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.
- 2004** ● Portkod - Installerades under året
Målning av fasad - Ommålning av halva fasaden, sidan mot Råntmästaregatan samt gavlar.
Omläggning av tak - Omläggning av halva taket, andra halvan bytt i början av 90-talet.
- 2003** ● Renovering tvättstuga - I hus 21
- 2002** ● Rörstambyte - Undantaget stammar i källaren.
Ny tvättstuga - I hus 23
Badrumsrenovering - Samtliga badrum totalrenoverade
- 2001** ● Fönsterbyte - Samtliga fönster exkl vardagsrum
Nya entrédörrar - Samtliga utbytta

Planerade underhåll

- 2027** ● Fasadenovering
- 2026** ● Målning av källargång och förråd
- 2025** ● Byte av porttelefoner
Målning av plåttak
- 2024** ● Lagning av entrétrappor i sten till hus 21
Injustering värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	MBA
Bredband/Tv	Telia
Snöröjning	Trädgård & Markmiljö i Väst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har i december beslutat att amortera av ett av föreningens lån (ID 15998) uppgående till 1 358 560 kr. Detta innebär en viss lättnad i räntekostnader och täckning för att lösa lånet finns i föreningens likvida medel. Amorteringen kommer att genomföras första halvåret 2024.

Genom den större höjning av avgifterna som genomfördes 1 januari 2023 (10%) anser sig styrelsen ha god koll på den ekonomiska situationen. Med fortsatta ränte- och kostnadsökningar generellt i samhället beslutades ändå om en höjning av avgifterna på 2% att träda i kraft per den 1 januari 2024. Gällande hyresnivån för föreningens fem hyresrätter har en framställan om bruksvärdesförhandling gjorts till Hyresgästföreningen. Datum för justering av hyresnivån är satt till 1 april 2024.

Övriga uppgifter

Året 2023 inleddes med att flera medlemmar drabbades av stora störningar till följd av barnsjukdomar förknippade med flytten från Tele2 till Telia som leverantör av TV- och bredbandstjänster. De upplevda problemen åtgärdades och föreningen mottog en kompensation för störningarna vilken kommit alla medlemmar till godo.

Under våren planerade styrelsen för en upprustning av de fem kvarvarande hyreslägenheterna och utformade därför ett erbjudande till samtliga hyresgäster om målning samt renovering av golv. Då endast en av fem hyresgäster var positiva till förslaget stoppades planerna på mer genomgående underhållsåtgärder. Istället inleddes en dialog med den part som var positiv och en överenskommelse har nåtts om att slipa golv samt lacka om alternativt byta ut luckor och lådor i köksinredningen.

Radonutredningen har fortsatt avseende de utrymmen som under föregående års mätning uppvisade förhöjda värden. Den mängd radon som finns i fastigheten, och som i ett fåtal fall har uppmätts över det tillåtna gränsvärdet, har konstaterats härstamma från berggrunden fastigheten vilar på. Styrelsen har därefter inväntat en plan från en extern konsult med åtgärder i syfte att avhjälpa radonet vid källan för att på så sätt förhindra att riktvärdet för radon överskrids.

I augusti fick föreningen åter tillgång till den lokal i källaren på 21F som tidigare varit uthyrd. Intäkterna från lokalen var ringa och saknar således betydelse för föreningens ekonomi. Tanken är att förrådet nu ska komma till bättre nytta för medlemmarna.

Injusteringen av föreningens värmesystem har påbörjats. Alla lägenheter har genomgått en inventering och själva injusteringen kommer att genomföras under 2024. Även ventilationen i fastigheten har varit uppe på bordet. Styrelsen har dock beslutat att denna inte är prioriterad att se över i nuläget och frågan har därför pausats tills vidare. Vi vill dock att fortsatta upplevda problem med ventilationen meddelas styrelsen för att kunna fungera som underlag vid en framtida översyn.

Utöver ovanstående har föreningens ordningsregler har uppdaterats under räkenskapsåret och publicerats tillsammans med bilagor på föreningens SBC-hemsida. Syftet med detta är att förtydliga föreningens trivselregler för en god boendemiljö som utvecklas i tiden. Under året har även två städdagar genomförts med goda resultat. Årets stämma hölls den 13 maj 2024.

// Jennie Westberg, Ordförande

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st.

Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 840 176	3 491 028	3 417 003	3 349 626
Resultat efter fin. poster	542 721	255 886	605 569	429 479
Soliditet (%)	71	70	69	70
Yttre fond	3 159 200	2 892 771	2 575 663	2 425 975
Taxeringsvärde	102 023 000	102 023 000	95 022 000	95 022 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	929	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 261	4 398	4 540	4 334
Skuldsättning per kvm totalyta	3 943	4 069	4 200	4 010
Sparande per kvm totalyta	345	256	340	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	26	21	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	126	138	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	41	36	38
Energikostnad per kvm totalyta	195	193	196	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 555 543	-	-	17 555 543
Upplåtelseavgifter	12 513 063	-	-	12 513 063
Fond, yttre underhåll	2 892 771	-50 679	317 108	3 159 200
Kapitaltillskott	6 400 000	-	-	6 400 000
Balanserat resultat	-63 935	306 565	-317 108	-74 478
Årets resultat	255 886	-255 886	542 721	542 721
Eget kapital	39 553 328	0	542 721	40 096 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	242 630
Årets resultat	542 721
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 108
Totalt	468 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	468 243

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	3 840 176	3 491 028
Övriga rörelseintäkter	3	24 261	6 950
Summa rörelseintäkter		3 864 437	3 497 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 783 470	-1 934 088
Övriga externa kostnader	9	-202 466	-214 663
Personalkostnader	10	-93 067	-81 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 819	-705 332
Summa rörelsekostnader		-2 901 822	-2 935 492
RÖRELSERESULTAT		962 614	562 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 650	4 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-439 543	-311 515
Summa finansiella poster		-419 893	-306 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		542 721	255 886
ÅRETS RESULTAT		542 721	255 886

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	52 361 041	53 155 336
Maskiner och inventarier	13, 20	54 378	82 902
Summa materiella anläggningstillgångar		52 415 419	53 238 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 418 919	53 241 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 464	16 491
Övriga fordringar	15	4 128 654	3 402 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 391	52 095
Summa kortfristiga fordringar		4 184 509	3 470 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 570	1 972
Summa kassa och bank		10 570	1 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 195 079	3 472 753
SUMMA TILLGÅNGAR		56 613 998	56 714 491

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 068 606	30 068 606
Fond för yttre underhåll	17	3 159 200	2 892 771
Kapitaltillskott		6 400 000	6 400 000
Summa bundet eget kapital		39 627 806	39 361 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-74 478	-63 935
Årets resultat		542 721	255 886
Summa fritt eget kapital		468 243	191 951
SUMMA EGET KAPITAL		40 096 049	39 553 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 250 000	14 250 000
Summa långfristiga skulder		11 250 000	14 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 358 560	1 858 560
Leverantörsskulder		128 203	229 100
Skatteskulder		227 344	217 844
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	553 842	605 659
Summa kortfristiga skulder		5 267 949	2 911 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 613 998	56 714 491

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	962 614	562 486
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	822 819	705 332
	1 785 433	1 267 817
Erhållen ränta	19 650	4 916
Erlagd ränta	-442 925	-318 164
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 362 158	954 569
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 570	-10 320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 832	223 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 230 897	1 167 890
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 358 560	0
Amortering av lån	-1 858 560	-520 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-520 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	730 897	647 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 294 911	2 647 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 025 807	3 294 911

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rånten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,99 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 401 232	3 076 948
Rabatter p-platser/garage	-567	0
Hysesintäkter bostäder	306 648	306 666
Hysesintäkter lokaler	2 800	4 800
Hysesintäkter p-plats	95 822	86 277
Pantsättningsavgift	9 594	14 249
Överlåtelseavgift	18 517	0
Andrahandsuthyrning	6 132	2 048
Öres- och kronutjämning	-2	41
Summa	3 840 176	3 491 028

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	18 931	0
Övriga intäkter	-1 156	427
Återbäring försäkringsbolag	6 486	6 523
Summa	24 261	6 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	254 500	250 127
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 829	55 666
Städning utöver avtal	1 500	4 364
Myndighetstillsyn	3 000	28 804
Gårdkostnader	25 825	11 326
Snöröjning/sandning	36 830	30 365
Förbrukningsmaterial	39 062	10 577
Summa	413 545	391 230

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	18 141
Tvättstuga	30 926	125 234
Trapphus/port/entr	0	10 025
Vind	0	4 504
Sophantering/återvinning	0	3 094
Dörrar och lås/porttele	3 635	1 551
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 184
VVS	8 380	0
Värmeanläggning/undercentral	0	33 324
Ventilation	2 584	0
Elinstallationer	7 764	8 071
Tak	0	36 921
Summa	53 289	246 049

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	50 679
Summa	0	50 679

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	74 055	104 394
Uppvärmning	527 604	497 926
Vatten	168 814	160 806
Sophämtning/renhållning	106 430	119 297
Grovsopor	17 908	8 953
Summa	894 811	891 376

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 782	56 209
Kabel-TV	152 268	187 429
Bredband	87 549	0
Fastighetsskatt	116 227	111 117
Summa	421 826	354 755

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	0	1 290
Juridiska åtgärder	11 781	14 781
Revisionsarvoden extern revisor	19 698	19 389
Fritids och trivselkostnader	740	886
Föreningskostnader	6 630	16 468
Förvaltningsarvode enl avtal	120 998	117 599
Överlåtelsekostnad	22 225	0
Pantsättningskostnad	14 400	0
Administration	2 275	23 409
Konsultkostnader	3 720	12 220
Bostadsrätterna Sverige	0	6 930
Summa	202 466	214 663

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 000	65 000
Arbetsgivaravgifter	21 067	16 410
Summa	93 067	81 410

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	431 097	311 108
Dröjsmålsränta	8 446	0
Övriga räntekostnader	0	407
Summa	439 543	311 515

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 140 851	63 140 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 140 851	63 140 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 985 515	-9 324 368
Årets avskrivning	-794 295	-661 147
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 779 810	-9 985 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 361 041	53 155 336
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 377 539</i>	<i>7 377 539</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 023 000	45 023 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	102 023 000	102 023 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 581	236 581
Utgående anskaffningsvärde	236 581	236 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-153 679	-109 494
Avskrivningar	-28 524	-44 184
Utgående avskrivning	-182 203	-153 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 378	82 902

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	113 417	107 645
Klientmedel	0	2 238 211
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 611
Transaktionskonto	2 947 063	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 128 654	3 402 195

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 930	0
Förutbet försäkr premier	22 937	19 908
Förutbet kabel-TV	0	32 187
Upplupna intäkter	8 524	0
Summa	38 391	52 095

NOT 17, FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 892 771	2 575 663
Reservering enligt stadgar	317 108	317 108
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråkstagande enligt stadgar	0	0
lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-50 679	0
Vid årets slut	3 159 000	2 892 771

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2023-05-31	2,98 %	0	1 358 560
Nordea	2024-07-17	0,56 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2025-06-18	0,78 %	2 750 000	3 250 000
Nordea	2027-06-16	3,80 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2024-06-28	4,73 %	1 358 560	0
Summa			15 608 560	16 108 560
Varav kortfristig del			4 358 560	1 858 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 108 560 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	32 799	70 854
Uppl kostn el	14 435	25 620
Uppl kostnad Värme	77 842	78 908
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	21 000
Uppl kostn räntor	18 743	22 125
Uppl kostn vatten	14 043	13 491
Uppl kostnad Sophämtning	0	5 700
Upplu kostnad förvaltning	4 586	0
Uppl kostnad arvoden	36 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	10 000
Förutbet hyror/avgifter	323 083	321 961
Summa	553 842	605 659

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 430 000	30 430 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har sedan räkenskapsårets slut bland annat adresserat nedanstående ämnen:

(I) Radonutredning - Åtgärdsförslag har mottagits.

(II) Förhandling med Hyresgästföreningen - Förhandlingar pågår men per februari månad står parterna långt ifrån varandra.

(III) Underhållsåtgärder i hyreslägenhet har inletts.

(IV) Planering för kommande fasadrenovering har inletts, styrelsen fokuserar för närvarande på att definiera innehåll och omfattningen av projektet.

(V) Styrelsen har initierat ett arbete med att byta ut samtliga ljusarmaturer i föreningens gemensamhetsutrymmen då dessa är föråldrade och i stort behov av uppdatering. En nyckelfaktor som styrelsen haft med i dessa punkter är att fortsätta skapa en sund och hållbar förening som står sig stark i framtiden.

Underskrifter

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

Göteborg

Gustav Blomgren
Styrelseledamot

Jennie Westberg
Ordförande

Jonatan Forsgren
Styrelseledamot

Julia Anna Maria Lööf
Styrelseledamot

Lena Bredin Låstbom
Styrelseledamot

Linnea Caroline Boestam
Styrelseledamot

Oskar Nils Erik Rudenius
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor

Verification

Transaction ID	BkeelVm21C-r1ZbL473y0
Document	Brf Rånten, 769606-5007 - Årsredovisning 2023.pdf
Pages	21
Sent by	Anna Edholm

Signing parties

Hans Jonasson	hjn@frejs.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gustav Blomgren	gb@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jennie Westberg	jennie.a.westberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonatan Forsgren	jonatan.forsgren@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Julia Lööf	loof.julia@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lena Låstbom	tramira1299@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Linnea Boestam	linneaboestam@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Oskar Rudenius	oskarrudenius@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to loof.julia@gmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to gb@live.se

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to jennie.a.westberg@gmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to oskarrudenius@gmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to tramira1299@gmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to linneaboestam@hotmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

E-mail invitation sent to jonatan.forsgren@hotmail.com

2024-04-04 15:00:02 CEST,

Clicked invitation link Lena Låstbom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_7_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.6 Mobile/15E148 Safari/604.1,2024-04-04 15:01:10 CEST,IP address: 2001:2042:7b24:dd00:dd15:bff0:1b4c:2273

Document signed by LENA BREDIN LÅSTBOM

SSN 195208045525

Birth date: 1952/08/04,2024-04-04 15:04:17 CEST,

Clicked invitation link Gustav Blomgren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0 Mobile Safari/537.36,2024-04-04 15:05:44 CEST,IP address: 2a00:801:70a:1411:6a54:7966:ec82:8363

Document signed by GUSTAV BLOMGREN

SSN 199304163653

Birth date: 1993/04/16,2024-04-04 15:06:43 CEST,

Clicked invitation link Oskar Rudenius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0 Safari/537.36,2024-04-04 15:14:10 CEST,IP address: 90.226.9.19

Document signed by Oskar Nils Erik Rudenius

SSN 199008095110

Birth date: 1990/08/09,2024-04-04 15:14:43 CEST,

Clicked invitation link Jennie Westberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.3.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2024-04-04 15:26:25 CEST,IP address: 178.174.174.34

Document signed by JENNIE WESTBERG

SSN 199310020780

Birth date: 1993/10/02,2024-04-04 15:26:59 CEST,

Clicked invitation link Linnea Boestam

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2024-04-04 16:32:46 CEST,IP address: 213.115.115.81

Document signed by Linnea Caroline Boestam

SSN 199309261569

Birth date: 1993/09/26,2024-04-04 16:33:46 CEST,

Clicked invitation link Jonatan Forsgren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0 Mobile Safari/537.36,2024-04-04 19:22:05 CEST,IP address: 2001:2042:7c74:7000:9c43:46a1:9adf:a18f

Document signed by JONATAN FORSGREN

SSN 199104281473

Birth date: 1991/04/28,2024-04-04 19:22:37 CEST,

Clicked invitation link Julia Lööf

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.4 Safari/605.1.15,2024-04-04 21:36:44 CEST,IP address: 2001:2042:7952:9600:a1db:992d:98e5:b401

Document signed by Julia Anna Maria Lööf

SSN 199101250927

Birth date: 1991/01/25,2024-04-04 21:37:35 CEST,

E-mail invitation sent to hjn@frejs.se

2024-04-04 21:37:36 CEST,

Clicked invitation link Hans Jonasson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0 Safari/537.36 Edg/123.0.0.0,2024-04-05 08:26:19 CEST,IP address: 80.252.209.68

Document signed by HANS JONASSON

SSN 196603225076

Birth date: 1966/03/22,2024-04-05 08:26:53 CEST,

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rånten

Org.nr 769606-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rånten för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rånten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	B1xLEm3y0-BJZINmnyA
Document	Revisionsberättelse 2023 Brf Rånten.pdf
Pages	3
Sent by	Anna Edholm

Signing parties

Hans Jonasson	hjn@frejs.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	--------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to hjn@frejs.se

2024-04-04 21:40:26 CEST,

Clicked invitation link Hans Jonasson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0 Safari/537.36
Edg/123.0.0.0,2024-04-05 08:25:30 CEST,IP address: 80.252.209.68

Document signed by HANS JONASSON

SSN 196603225076

Birth date: 1966/03/22,2024-04-05 08:26:03 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

