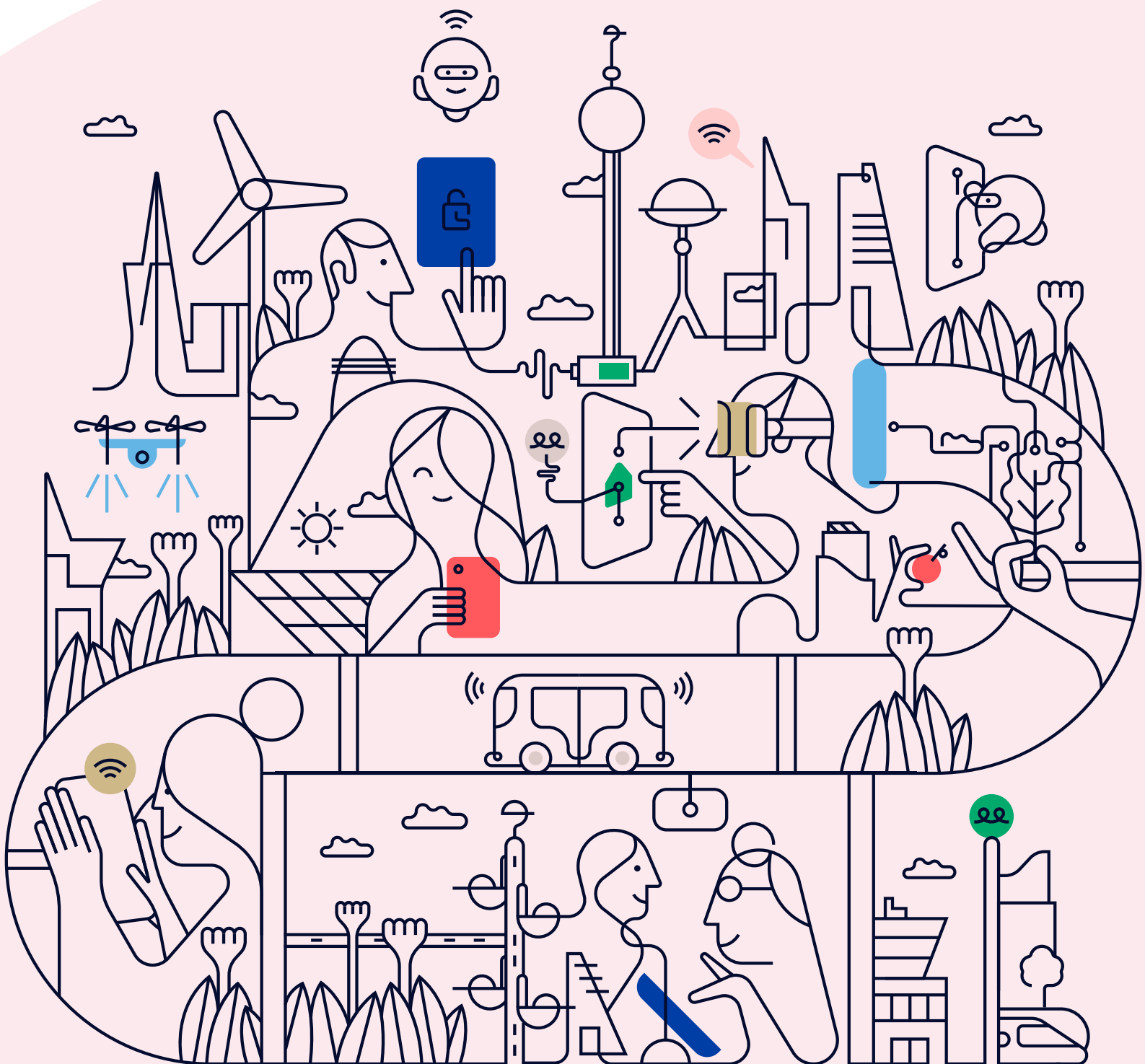




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sängen i Västra Eriksberg

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 vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:2	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 081 kvm. Byggnadernas totalyta är 4081 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Valinder	Ordförande
Daniel Salomonsson	Styrelseledamot
Dawit Holmström	Styrelseledamot
Kristoffer Kirkerud	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Maria Angelica Bergström	Suppleant

Valberedning

Marcus Johansson
Toni Koutonen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Hann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Utförda historiska underhåll

2015-2023 Årlig statusbedömning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening, med en andel på 11.19%.

Samfälligheten förvaltar den mark som ligger inom samfällighetens område. Sopsugen ingår även i samfällighetens förvaltning.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån har under året skett enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har beslutats att höjas med ca 3% i början av 2024.

Under 2024, när bytet av ekonomisk förvaltare är genomfört, så planerar styrelsen att sätta in föreningens överskott i kassan på ett placeringskonto, vilket endast innebär att föreningen får högre sparränta, men fortsatt utan risk.

Förändringar i avtal

Föreningen har under slutet av året omförhandlat teknisk och ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning: SBC fortsätter vara vår tekniska förvaltare, men med ett nytt avtal.

Ekonomisk förvaltning: Nabo tar över vår ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 124 110	3 028 729	3 008 474	2 982 813
Resultat efter fin. poster	-853 770	-773 575	-73 407	82 569
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 945 019	1 847 124	2 017 884	2 078 757
Taxeringsvärde	150 000 000	150 000 000	140 000 000	140 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	654	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 178	7 307	7 437	7 566
Skuldsättning per kvm totalyta	7 178	7 307	7 437	7 566
Sparande per kvm totalyta	5	45	282	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	105	47	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	92	58	36
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	43	22	32
Energikostnad per kvm totalyta	260	240	127	96
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,97	-	-	-

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 vatten (totalt 33 350 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 vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har även beslutat att höja avgiften from februari 2024, med ca 3%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	74 995 000	-	-	74 995 000
Upplåtelseavgifter	43 205 000	-	-	43 205 000
Fond, yttre underhåll	1 847 124	-24 535	122 430	1 945 019
Balanserat resultat	-712 244	-749 040	-122 430	-1 583 715
Årets resultat	-773 575	773 575	-853 770	-853 770
Eget kapital	118 561 304	0	-853 770	117 707 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 461 284
Årets resultat	-853 770
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 430
Totalt	-2 437 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 437 484

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	3 124 110	3 028 729
Övriga rörelseintäkter	3	60 116	223 488
Summa rörelseintäkter		3 184 227	3 252 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 087 777	-2 257 986
Övriga externa kostnader	9	-420 616	-446 788
Personalkostnader	10	-133 409	-133 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-932 448	-932 450
Summa rörelsekostnader		-3 574 250	-3 770 794
RÖRELSERESULTAT		-390 023	-518 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 083	5 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-514 830	-260 213
Summa finansiella poster		-463 747	-254 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-853 770	-773 575
ÅRETS RESULTAT		-853 770	-773 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	144 177 433	145 109 881
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		144 177 433	145 109 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 177 433	145 109 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 340	7 175
Övriga fordringar	14	3 762 585	4 241 503
Summa kortfristiga fordringar		3 760 245	4 248 678
Kassa och bank			
Kassa och bank		169 649	0
Summa kassa och bank		169 649	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 929 894	4 248 678
SUMMA TILLGÅNGAR		148 107 327	149 358 558

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll		1 945 019	1 847 124
Summa bundet eget kapital		120 145 019	120 047 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 583 715	-712 244
Årets resultat		-853 770	-773 575
Summa fritt eget kapital		-2 437 485	-1 485 820
SUMMA EGET KAPITAL		117 707 534	118 561 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 559 633	19 229 636
Summa långfristiga skulder		9 559 633	19 229 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 735 003	10 592 216
Leverantörsskulder		389 328	241 503
Skatteskulder		217 560	157 360
Övriga kortfristiga skulder		14 000	14 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	484 269	561 739
Summa kortfristiga skulder		20 840 160	11 567 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 107 327	149 358 558

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-390 023	-518 577
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	932 448	932 450
	542 425	413 873
Erhållen ränta	51 083	5 215
Erlagd ränta	-492 042	-260 904
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 466	158 184
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 080	60 165
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 966	102 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 352	321 230
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-527 216	-527 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-527 216	-527 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	-358 864	-205 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 178 863	4 384 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 819 999	4 178 863

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sången i Västra Eriksberg 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, kabel-tv och vatten.

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	0,85 %
---------	--------

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	2 439 648	2 434 468
Hysesintäkter garage	306 850	307 800
Hysesintäkter p-plats	11 400	11 400
Intäkter kabel-TV	168 000	168 000
Bredband	15 960	15 960
Vatten	13 872	13 872
Varmvatten	0	51 461
Varmvatten, moms	33 350	10 512
Övriga intäkter	150	0
Pantsättningsavgift	8 400	15 215
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader	118 882	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 032	0
Öres- och kronutjämning	1	42
Summa	3 124 110	3 028 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	220 999
Elstöd	58 938	0
Övriga intäkter	1 178	2 489
Summa	60 116	223 488

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	4 142	1 050
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 148	20 559
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 072	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 314	465
Larm och bevakning	0	375
Hissbesiktning	7 635	7 274
Brandskydd	32 216	28 412
Gårdkostnader	1 011	1 968
Gemensamma utrymmen	0	403 797
Snöröjning/sandning	10 119	14 862
Serviceavtal	153 627	156 566
Förbrukningsmaterial	9 379	21 059
Summa	233 664	656 387

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	375	0
Trapphus/port/entr	0	976
Dörrar och lås/porttele	15 411	6 656
VVS	9 791	6 619
Värmeanläggning/undercentral	0	4 299
Ventilation	0	32 151
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 500
Hissar	14 515	28 125
Fönster	0	8 473
Garage/parkering	12 734	0
Summa	52 826	88 799

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	150
Tak	0	24 385
Summa	0	24 535

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	208 004	428 123
Uppvärmning	604 920	375 318
Vatten	246 576	177 504
Grovsopor	0	5 780
Summa	1 059 499	986 725

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	134 388	0
Bredband	250 960	250 960
Samfällighetsavgifter	245 209	144 250
Fastighetsskatt	111 230	106 330
Summa	741 787	501 540

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 303	1 563
Tele- och datakommunikation	1 721	1 671
Juridiska åtgärder	0	27 083
Inkassokostnader	513	-463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 670
Revisionsarvoden extern revisor	28 969	20 034
Styrelseomkostnader	3 661	2 562
Fritids och trivselkostnader	2 042	13 447
Föreningskostnader	6 604	1 420
Förvaltningsarvode enl avtal	337 350	327 878
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	8 401	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 469	6 563
Administration	5 613	19 135
Konsultkostnader	0	15 445
Bostadsrätterna Sverige	6 780	6 780
OBS-konto	0	0
Summa	420 616	446 788

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Arbetsgivaravgifter	28 409	28 570
Summa	133 409	133 570

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	514 154	260 158
Dröjsmålsränta	420	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	256	0
Övriga räntekostnader	0	55
Summa	514 830	260 213

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 700 000	153 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 700 000	153 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 590 119	-7 657 669
Årets avskrivning	-932 448	-932 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 522 567	-8 590 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 177 433	145 109 881
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
Summa	150 000 000	150 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 153	12 153
Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 153	-12 153
Utgående avskrivning	-12 153	-12 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 288	51 490
Skattefordringar	3 947	0
Momsavräkning	0	11 150
Klientmedel	0	1 323 728
Transaktionskonto	751 021	0
Borgo räntekonto	2 899 329	2 855 135
Summa	3 762 585	4 241 503

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	0,60 %	9 679 039	9 855 291
Handelsbanken	2024-01-30	3,80 %	9 885 000	10 065 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,02 %	9 730 597	9 901 561
Summa			29 294 636	29 821 852
Varav kortfristig del			19 735 003	10 592 216

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 362 024 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	16 503	67 821
Uppl kostnad Värme	107 441	81 210
Uppl kostn räntor	52 685	29 897
Uppl kostnad arvoden	105 000	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbet hyror/avgifter	0	244 820
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	169 649	0
Summa	484 269	561 739

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två av föreningens lån villkorsändras i slutet av januari 2024, vilket medför högre räntekostnader än tidigare. Styrelsen har därmed tagit beslut om att pausa samtliga amorteringar av föreningens lån tillfälligt.

Underskrifter

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

Göteborg

Daniel Salomonsson
Styrelseledamot

Dawit Holmström
Styrelseledamot

Gunnar Valinder
Ordförande

Kristoffer Kirkerud
Styrelseledamot

Mikael Andersson
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Jonas Hann
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg
Org.nr 769622-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' or similar character.

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 Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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.

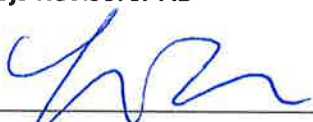
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 29 april 2024

Frejs Revisorer AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas Hann", written over a horizontal line.

Jonas Hann

Auktoriserad revisor