



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Biblioteksgatan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Uppllysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Härryda.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 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
Hulebäck 4:166	2012	Härryda kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3402 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Yvonne Elmgren	Ordförande
Dragana Mrdja	Sekreterare
Annika Johansson	Styrelseledamot
Jonatan Karlsson	Styrelseledamot
Katarina Elowson	Styrelseledamot
Agneta Britt-Louise Sporrang	Suppleant
Monica Birgitta Siverdal	Suppleant

### Valberedning

Sinikka Duvsund  
Karin Kraft

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening

### Revisorer

Björn Hulthén Revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Energideklaration - utförd
- 2016 ● Entrépartier i trä - utfört
- 2017 ● Ommålning del av gemensamma utrymmen källare - utfört
- 2019 ● OVK besiktning - utfört
- 2020 ● Översyn entrépartier i trä - utfört
- 2021 ● Renovering mjukfogar - utfört
- 2022 ● OVK besiktning - utfört  
Översyn yttertak och fasad samt åtgärdat - utfört

### Planerade underhåll

- 2026 ● Entrépartier och lägenhetsdörrar samt fasadtvättning
- 2025 ● Dörrstängare  
Ommålning våningsplan och gemensamma utrymmen  
Byte Linoleummatta i hissar  
Entrépartier i trä  
Cirkulationspump apparatrum  
Energideklaration  
OVK

### Avtal med leverantörer

Hissar	Kiwa
Gemensam el	Naturenergi
Pumpar till golvbrunnar	Askim Pump och Maskinteknik
Kameral förvaltning	SBC
Städning trapphus	Städ-Go

Ventilation Caverion  
Värmepump Caverion  
Nyckeltjänst Paralarm

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Härryda Hulebäck GA:21-22, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar grundläggning, dränering, soprum, gårdsanläggning mm..

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av månadsavgiften med 5 % from januari 2024.

Lagt om ett lån med rörlig ränta tills vidare. Flyttat del av kapital från SBC transaktionskonto till Handelsbanken räntebärande konto.

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal med Paralarm.

#### Övriga uppgifter

Radonmätning har skett med godkända resultat.

Byte från 2G till 3G i hissarna för att larmtelefonen ska fortsätta fungera.

Rengöring av tak.

Extra brytskydd installerades på nio dörrar till gemensamma utrymmen i källaren.

Spolning av samtliga avloppsrör samt delat ut oljetrattar till alla hushåll.

Sommarfika på gården.

Julfirande med julklapp till alla hushåll.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 139 003	2 150 661	2 132 546	2 132 544
Resultat efter fin. poster	-388 639	-220 925	-1 012 153	32 602
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	525 485	406 485	937 241	818 171
Taxeringsvärde	85 400 000	85 400 000	62 200 000	62 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	627	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 577	6 649	6 725	6 802
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 577	6 649	6 725	6 802
Sparande per kvm totalyta, kr	117	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	78	59	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	24	18	16	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	52	45	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	148	120	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,49	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har under året satt säkerhetsskenor på dörrar till förråden för att undvika fler kostsamma inbrottsförsök som skedde under 2023.

Vi har spolat rören i fastigheten då de började bli sämre flöde i flera lägenheter, detta för att hålla rören fräscha och undvika kostsamma reparationer.

Vi har gjort en höjning av avgifter med 5% från januari 2024 för att täcka förhöjda löpande kostnader såsom räntekostnader, vatten, el mm. Styrelsen har ständig uppsikt över dessa kostnader, och skulle det vara som så att de ökar ytterligare kan en höjning aviseras för att täcka dessa.

Vi har överfört cirka 3.200.000:- från transaktionskonto till räntekonto som beräknas inbringa ca 120.000:- under 2024 om nuvarande ränta fortlöper.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	105 259 575	-	-	105 259 575
Fond, yttre underhåll	406 485	-	119 000	525 485
Kapitaltillskott	453 000	-	-	453 000
Balanserat resultat	-1 076 141	-220 925	-119 000	-1 416 065
Årets resultat	-220 925	220 925	-388 639	-388 639
<b>Eget kapital</b>	<b>104 821 995</b>	<b>0</b>	<b>-388 639</b>	<b>104 433 355</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 297 065
Årets resultat	-388 639
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 804 704</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	115 463
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 689 241</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 139 003	2 150 661
Övriga rörelseintäkter	3	51 509	6 556
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 190 512</b>	<b>2 157 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 298 903	-1 129 267
Övriga externa kostnader	9	-167 987	-190 066
Personalkostnader	10	-74 564	-126 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 172	-671 169
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 212 626</b>	<b>-2 116 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-22 114</b>	<b>40 409</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 858	4 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-437 383	-266 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-366 525</b>	<b>-261 334</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-388 639</b>	<b>-220 925</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-388 639</b>	<b>-220 925</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	122 385 507	123 056 679
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 385 507</b>	<b>123 056 679</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>122 385 507</b>	<b>123 056 679</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 614	218
Övriga fordringar	13	2 827 454	4 851 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 851 068</b>	<b>4 851 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 052 789	1 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 052 789</b>	<b>1 100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>4 903 857</b>	<b>4 852 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>127 289 363</b>	<b>127 909 473</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 712 575	105 712 575
Fond för yttre underhåll		525 485	406 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 238 060</b>	<b>106 119 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 416 065	-1 076 141
Årets resultat		-388 639	-220 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 804 705</b>	<b>-1 297 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 433 355</b>	<b>104 821 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 790 000	14 690 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 790 000</b>	<b>14 690 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 585 000	7 930 000
Leverantörsskulder		87 307	60 060
Skatteskulder		0	53 506
Övriga kortfristiga skulder		6 256	6 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	387 445	347 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 066 008</b>	<b>8 397 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 289 363</b>	<b>127 909 473</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22 114</b>	<b>40 409</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	671 172	671 169
	<b>649 058</b>	<b>711 579</b>
Erhållen ränta	70 858	4 799
Erlagd ränta	-356 473	-261 595
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>363 443</b>	<b>454 782</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 897	-53 778
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 380	32 897
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>319 960</b>	<b>433 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	50 000	0
Amortering av lån	-295 000	-260 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-245 000</b>	<b>-260 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>74 960</b>	<b>173 901</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 798 539</b>	<b>4 624 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 873 499</b>	<b>4 798 539</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Biblioteksgatan 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 periodiseringar 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 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:

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 132 544	2 132 545
Pantsättningsavgift	2 625	18 113
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	0	4
<b>Summa</b>	<b>2 139 003</b>	<b>2 150 661</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	47 981	0
Övriga intäkter	-27	2 995
Återbäring försäkringsbolag	3 555	3 561
<b>Summa</b>	<b>51 509</b>	<b>6 556</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	147 229	123 255
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 871	5 250
Larm och bevakning	0	3 449
Städning enligt avtal	65 550	62 456
Hissbesiktning	3 189	3 036
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 654
Myndighetstillsyn	0	6 578
Gårdkostnader	1 052	0
Gemensamma utrymmen	1 657	7 249
Serviceavtal	53 836	43 125
Mattvätt/Hyrmattor	28 737	27 302
<b>Summa</b>	<b>304 121</b>	<b>304 352</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	7 566
Bostadsrättslägenheter	4 100	0
Källarutrymmen	3 000	0
VVS	0	15 319
Värmeanläggning/undercentral	20 280	4 496
Hissar	50 689	8 256
Fasader	21 125	10 972
Vattenskada	0	21 200
<b>Summa</b>	<b>99 194</b>	<b>67 809</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	50 625	0
VVS	64 838	0
<b>Summa</b>	<b>115 463</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	240 274	265 128
Uppvärmning	82 320	62 202
Vatten	188 776	176 822
Sophämtning/renhållning	23 117	25 540
<b>Summa</b>	<b>534 487</b>	<b>529 692</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 562	36 092
Kabel-TV	205 077	191 321
<b>Summa</b>	<b>245 639</b>	<b>227 413</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 304	1 877
Tele- och datakommunikation	3 824	3 459
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	21 250
Styrelseomkostnader	0	6 533
Fritids och trivselkostnader	9 098	4 404
Föreningskostnader	20 201	15 500
Förvaltningsarvode enl avtal	81 216	78 935
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	5 305	36 741
Konsultkostnader	0	18 867
Tidningar och facklitteratur	2 500	2 500
<b>Summa</b>	<b>167 987</b>	<b>190 066</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 666	104 000
Arbetsgivaravgifter	13 898	22 306
<b>Summa</b>	<b>74 564</b>	<b>126 306</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	436 486	266 133
Dröjsmålsränta	184	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	713	0
<b>Summa</b>	<b>437 383</b>	<b>266 133</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 159 575	129 159 575
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 159 575</b>	<b>129 159 575</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 102 896	-5 431 727
Årets avskrivning	-671 172	-671 169
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 774 068</b>	<b>-6 102 896</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>122 385 507</b>	<b>123 056 679</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 198 495</i>	<i>50 198 495</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
<b>Summa</b>	<b>85 400 000</b>	<b>85 400 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	488	54 037
Klientmedel	0	3 742 711
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 256	0
Transaktionskonto	1 752 536	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 827 454</b>	<b>4 851 476</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	16 000	0
<b>Summa</b>	<b>16 000</b>	<b>0</b>



**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,68 %	7 130 000	7 190 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,34 %	7 660 000	7 700 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,89 %	7 585 000	7 730 000
<b>Summa</b>			<b>22 375 000</b>	<b>22 620 000</b>
Varav kortfristig del			7 585 000	7 930 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 075 000 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
Upplupna kostnader	5 250	0
Uppl kostn räntor	115 854	34 944
Uppl kostnad arvoden	60 666	104 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 061	31 000
Förutbet hyror/avgifter	186 614	177 712
<b>Summa</b>	<b>387 445</b>	<b>347 656</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Målning av hissdörrar.

## Underskrifter

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

Härryda

---

Yvonne Elmgren  
Ordförande

---

Dragana Mrdja  
Sekreterare

---

Jonatan Karlsson  
Styrelseledamot

---

Katarina Elowson  
Styrelseledamot

---

Annika Johansson  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
**06.05.2024 13:25**

SENT BY OWNER:  
**Anna Edholm • 02.05.2024 14:18**

DOCUMENT ID:  
**ByZ2sV-WM0**

ENVELOPE ID:  
**Sygsj4-bzC-ByZ2sV-WM0**

DOCUMENT NAME:  
**Brf Biblioteksgatan, 769615-4405 - Årsredovisning 2023.pdf**  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JONATAN KARLSSON</b> jonatan@city-kliniken.com	Signed Authenticated	<b>02.05.2024 14:55</b> 02.05.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/07) IP: 62.20.93.10
<b>2. ANNIKA JOHANSSON</b> annika.theon@gmail.com	Signed Authenticated	<b>02.05.2024 20:05</b> 02.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/18) IP: 90.235.5.152
<b>3. Katarina Elowson</b> katarina.elowson@gmail.com	Signed Authenticated	<b>02.05.2024 20:05</b> 02.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/15) IP: 188.150.101.60
<b>4. DRAGANA MRDJA</b> dragana.mrdja15@gmail.com	Signed Authenticated	<b>02.05.2024 20:10</b> 02.05.2024 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/31) IP: 188.150.110.234
<b>5. YVONNE ELMGREN</b> yvonne@elmgrensfastighetsbyra.se	Signed Authenticated	<b>02.05.2024 20:20</b> 02.05.2024 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/29) IP: 83.254.156.186
<b>6. BJÖRN HULTHÉN</b> bjorn.hulthen@se.ey.com	Signed Authenticated	<b>06.05.2024 13:25</b> 06.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/13) IP: 188.151.21.84

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Biblioteksgatan, org.nr 769615-4405

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biblioteksgatan för år 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 den 31 december 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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. 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 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 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 av Brf Biblioteksgatan för år 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
**06.05.2024 13:24**

SENT BY OWNER:  
**Anna Edholm · 02.05.2024 14:18**

DOCUMENT ID:  
**B12jNWbfc**

ENVELOPE ID:  
**H1soNZ-fR-B12jNWbfc**

DOCUMENT NAME:  
**RB 2023 Brf Biblioteksgatan.pdf**  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN HULTHÉN bjorn.hulthen@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:24 06.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/13) IP: 188.151.21.84

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

## 🔧 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed