



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rågen 2

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Kvillebäcken 38:2	1992	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 642 kvm och 1 lokal om 64 kvm. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 706 m².

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Simon Svedlund	Ordförande
Emelie Wennerdahl	Styrelseledamot
David Lindquist	Styrelseledamot
Margareta Iréne Möller	Styrelseledamot
Peter Larsson	Styrelseledamot
Astrid Charlott Christoffersson	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Martin Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Brunn - Utomhusbrunn fastgjuten, tätad.
- 2023 ● Tvättmaskin Electrolux
- 2022 ● Torktumlare
Avfuktare/Fläkt - Samtidigt som torkrum
- 2022 ● Tvättmaskin - BaseLine TM 8060 (5 års garanti)
- 2022 ● Bauer Systems - Vattenmätare, vattensystem för energibesparingar. Uppdatera utgående år.
- 2021 ● Garagedörrar
Dörr källare plus gamla soprum
- 2021 ● Frånluftfläktar - Velco 5 st. FF1-5 takfläktar, modell Swegon Casa F041.
Portsystem - Byte av koddosor (kan vara 2020, uppdatera)
- 2021 ● Torkrum - 2041
- 2021 ● Tvättstuga
- 2020 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Gräsklippning och snöröjning	Göteborg Service Partner
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

- Avtalet med guldsmeden sades upp och han flyttade ut. Detta för att vi ska ha mer yta till att bygga förråd och ny föreningslokal.
- Avtal med SBT påskrivna för att bygga vindslägenheter under 2024.
- Avtal med Wasa entreprenad som hjälper oss med kontakt genom SBT för arbete som ska utföras under 2024.

Övriga uppgifter

Anticimex var här och filmade avloppsrören under slutet av 2022. Detta ledde till att vi var tvungna att dra nya rör från huvudstam in till huset, byte av dagvattenbrunn och byte av vattenledning då den var gjord i koppar. Arbetet utfördes av TKN Entreprenad. Det visade sig även vara hål i bottenplattan som Concept Relining relinade. Även 3 brunnar är bytta.

Planering och skrivit avtal om försäljning av råvinden till SBT som ska bygga vindslägenheter.
En av tvättmaskinerna gick sönder och byttes ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	669 374	642 580	573 114	572 800
Resultat efter fin. poster	-151 497	-508 381	-256 401	-133 684
Soliditet (%)	-16	-11	4	20
Yttre fond	637 056	748 038	387 642	-
Taxeringsvärde	11 724 000	11 724 000	10 932 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	919	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 378	5 378	5 378	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 904	4 904	4 904	-
Sparande per kvm totalyta	4	-173	-255	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	51	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	163	149	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	61	50	-
Energikostnad per kvm totalyta	280	275	234	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,85	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har också tagit in juridisk hjälp för försäljning av råvinden.

Under 2024 kommer vindslägenheter byggas och vi kommer få 5 nya medlemmar, vilket kommer bidra till bättre ekonomi. Vi har också höjt avgifterna med 8%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	64 200	-	-	64 200
Fond, yttre underhåll	748 038	-282 982	172 000	637 056
Balanserat resultat	-666 948	-225 399	-172 000	-1 064 347
Årets resultat	-508 381	508 381	-151 497	-151 497
Eget kapital	-363 091	0	-151 497	-514 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-892 347
Årets resultat	-151 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 000
Totalt	-1 215 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 763
Balanseras i ny räkning	-1 167 081

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	669 374	642 580
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 082
Summa rörelseintäkter		669 374	645 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-474 655	-826 634
Övriga externa kostnader	9	-190 383	-117 960
Personalkostnader	10	-13 799	-66 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 760	-103 084
Summa rörelsekostnader		-784 597	-1 113 729
RÖRELSERESULTAT		-115 223	-468 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 261	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-41 535	-40 688
Summa finansiella poster		-36 274	-40 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 497	-508 381
ÅRETS RESULTAT		-151 497	-508 381

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 708 492	2 681 777
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 708 492	2 681 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 708 492	2 681 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 579
Övriga fordringar	14	380 904	548 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 061	39 177
Summa kortfristiga fordringar		421 965	590 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 314	13 385
Summa kassa och bank		11 314	13 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		433 279	604 279
SUMMA TILLGÅNGAR		3 141 771	3 286 056

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 200	64 200
Fond för yttre underhåll		637 056	748 038
Summa bundet eget kapital		701 256	812 238
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 064 347	-666 948
Årets resultat		-151 497	-508 381
Summa ansamlad förlust		-1 215 844	-1 175 329
SUMMA EGET KAPITAL		-514 588	-363 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 452 994
Summa långfristiga skulder		0	3 452 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 452 994	0
Leverantörsskulder		37 622	26 267
Övriga kortfristiga skulder		0	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	165 743	166 201
Summa kortfristiga skulder		3 656 359	196 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 141 771	3 286 056

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 223	-468 067
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 760	103 084
	-9 463	-364 983
Erhållen ränta	5 261	374
Erlagd ränta	-41 535	-40 688
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45 737	-405 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 747	-7 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 212	-9 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 778	-422 169
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 475	-120 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 475	-120 111
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-166 253	-542 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	533 226	1 075 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	366 973	533 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rågen 2 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, 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:

Stomme	1 %
VVS	2 %
Tvättstuga	5 %
Ventilation/fläkt	3,33 %
Säkerhetsdörr	4 %
Tak	3 %
Vindslägenhet	2 %
Stammar	2 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	531 096	543 659
Hysesintäkter lokaler	21 600	29 700
Hysesintäkter garage	24 000	30 841
Hysesintäkter p-plats	31 000	22 000
Bredband	58 800	14 700
Pantsättningsavgift	525	1 691
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	2 326	0
Öres- och kronutjämning	-2 599	-11
Summa	669 374	642 580

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	3 082
Summa	0	3 082

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	788
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 244	13 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 928
Städning enligt avtal	0	22 055
Myndighetstillsyn	4 500	0
Gårdkostnader	0	299
Gemensamma utrymmen	0	4 861
Snöröjning/sandning	19 318	9 200
Summa	41 062	58 130

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	2 100
Tvättstuga	11 642	0
Sophantering/återvinning	0	9 719
VVS	0	99 718
Värmeanläggning/undercentral	6 556	0
Ventilation	0	10 383
Elinstallationer	4 897	0
Summa	23 095	121 920

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vind	0	44 813
VVS	48 763	238 169
Summa	48 763	282 982

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 961	35 759
Uppvärmning	133 393	114 700
Vatten	37 165	42 721
Sophämtning/renhållning	14 290	23 333
Summa	211 809	216 513

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 980	18 640
Tomträttsavgäld	54 720	54 720
Bredband	52 740	51 224
Fastighetsskatt	23 486	22 506
Summa	149 926	147 090

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	248	518
Juridiska åtgärder	123 321	0
Inkassokostnader	977	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 730	35 556
Styrelseomkostnader	0	35
Fritids och trivselkostnader	637	1 266
Föreningskostnader	1 327	8 718
Förvaltningsarvode enl avtal	26 632	26 431
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	2 251	8 034
Konsultkostnader	2 220	37 402
Summa	190 383	117 960

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 500	48 598
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	3 299	14 452
Summa	13 799	66 050

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	41 464	40 637
Övriga räntekostnader	71	51
Summa	41 535	40 688

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 625 754	4 505 643
Årets inköp	132 475	120 111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 758 229	4 625 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 943 977	-1 840 893
Årets avskrivning	-105 760	-103 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 049 737	-1 943 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 708 492	2 681 777
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark	6 524 000	6 524 000
Summa	11 724 000	11 724 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 624	196 624
Utgående anskaffningsvärde	196 624	196 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-196 624	-196 624
Utgående avskrivning	-196 624	-196 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 505	22 577
Skattefordringar	4 740	5 720
Klientmedel	0	118 494
Transaktionskonto	73 545	0
Borgo räntekonto	282 115	401 347
Summa	380 904	548 138

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	39 177
Förutbet försäkr premier	13 337	0
Förutbet tomträtt	13 680	0
Förutbet bredband	14 044	0
Summa	41 061	39 177

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,79 %	720 000	720 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,40 %	115 720	115 720
Handelsbanken	2024-01-30	1,03 %	617 274	617 274
Summa			3 452 994	3 452 994
Varav kortfristig del			3 452 994	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 452 994 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 974	6 400
Uppl kostn el	3 662	9 965
Uppl kostnad Värme	19 084	20 635
Uppl kostnad Extern revisor	27 778	27 778
Uppl kostn räntor	5 195	5 195
Uppl kostn vatten	3 495	8 997
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 775
Uppl kostnad arvoden	31 500	21 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	6 598
Förutbet hyror/avgifter	58 158	56 858
Summa	165 743	166 201

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 453 000	3 453 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning med 8% för att täcka de nya räntorna när lånen går ut i januari och augusti. Väntar på godkänt bygglov för att börja bygga vindslägenheter. Arbetet beräknas ta ca. 6 månader och vi kommer få 5-6 nya medlemmar till hösten om allt går som planerat. Med pengarna från försäljningen av råvinden är planen att fixa iordning framsidan av huset och bygga nya förråd i källaren.

Underskrifter

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

Göteborg

David Lindquist
Styrelseledamot

Emelie Wennerdahl
Styrelseledamot

Margareta Iréne Möller
Styrelseledamot

Peter Larsson
Styrelseledamot

Simon Svedlund
Ordförande

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

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 14:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 12:13

DOCUMENT ID:

rJW_6RuwGC

ENVELOPE ID:

B1eupCOvf0-rJW_6RuwGC

DOCUMENT NAME:

Brf Rågen 2, 757201-8039 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON SVEDLUND simonsvedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:25 07.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/22) IP: 194.237.249.170
2. EMELIE WENNERDAHL emeliewennerdahl@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 17:29 07.05.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/29) IP: 85.230.110.251
3. Margareta Iréne Möller mollerirene40@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:00 07.05.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/07) IP: 83.191.97.240
4. David Lindquist davidlindquist@hotmail.se	Signed Authenticated	09.05.2024 10:00 09.05.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/15) IP: 98.128.167.199
5. PETER LARSSON peterlarsson.73@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:31 10.05.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/02) IP: 85.230.107.169
6. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	10.05.2024 14:45 10.05.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/01) IP: 212.247.101.234

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rågen 2

Org.nr 757201-8039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rågen 2 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 den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 Rågen 2 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Moore Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 14:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 12:13

DOCUMENT ID:

rkBdTAODGR

ENVELOPE ID:

H1uT0_wM0-rkBdTAODGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	Signed	10.05.2024 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/06/01)
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	10.05.2024 14:47	Low	IP: 212.247.101.234

* 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