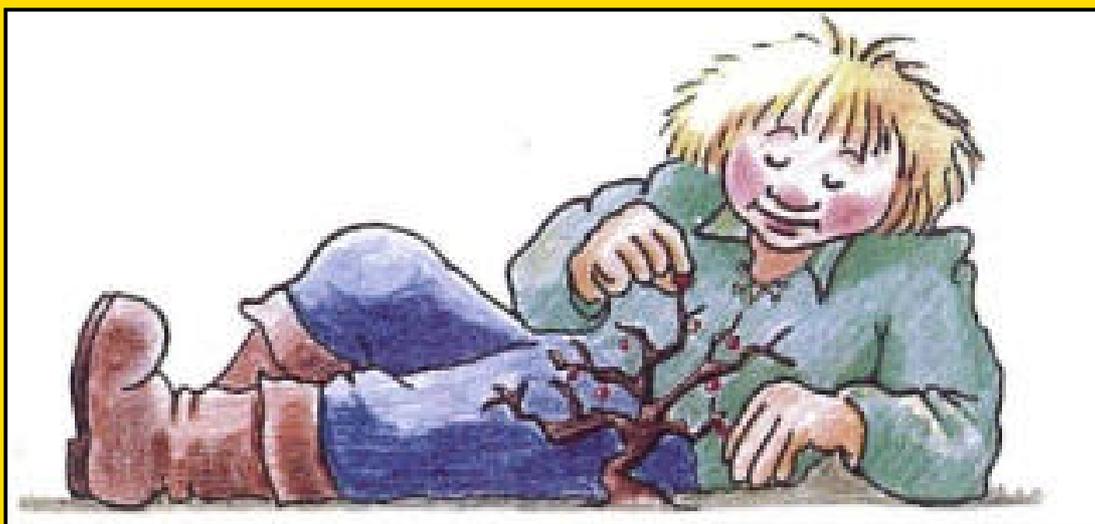


# Brf Jätten 1

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Jätten 1**  
716407-3400  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jätten 1, 716407-3400, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Katarina Erlandsson	Ordförande	2025
Lena Sommarin	Ledamot	2025
Alf Antonsson	Ledamot	2024
Jennie Svendler Larsson	Ledamot	2024
Lena Åradsson	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Suad Becic	Suppleant	2025
Bo Olsson	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Margit Jansson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Jätten 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adresser är Västergårdsgatan 3-25.

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 31 förråd, 55 garageplatser samt 46 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	42	21	3

Total tomtarea:	18 601 kvm
Total bostadsarea:	7 329 kvm
Total garagearea:	912 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Fortum	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Security Assistance	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Öresundskraft	Serviceavtal värmesystem



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 187 635 kr och planerat underhåll för 1 957 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-06-13 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 518 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat spolning av spillvattenledningar.

Tidigare utfört underhåll

	År
Målning av garagelängor och gårdshus	2023
Renovering av tvättstuga	2023
Renovering av trapphus och källargångar	2022-2023
Byte av samtliga stamventiler på varmvattencirkulation	2022
Renovering av tvättstuga	2021
Asfaltering av gångvägar	2021
Elarbete garagelängor	2021
Byte av panel på garage och cykelförråd	2020
Byte av tak på garage och cykelförråd	2020
Ny belysning i tre trapphus	2019
Byte av fjärrvärmväxlare	2019
Tvättstugor och passagesystem samt ny belysning i trapphuset	2018
Underhåll av ventilationsfilter etc	2018
Justering balkonger	2018
Asfaltering	2018
Garageportar	2018
Tvättning av fasad och byte av glas på entrépartier	2018
Byte av dörrar och portar	2018
Markytor	2017
Installation passagesystem och byte belysning i källare	2017
Byte fläktaggregat	2017
Balkonger, tvättning och målning	2015
Byte av ytterbelysning	2015
Totalrensning ventilation	2014
Asfaltslagning	2014
Fönsterrenovering	2010-2012

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2023, samt extra föreningsstämma den 23 oktober 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 11 %.

I årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och kabel-TV.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	6 780	6 577	6 540	6 660
Resultat efter finansiella poster	233	921	1 023	-465
Förändring av underhållsfond	-439	595	697	-1 045
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 493	1 144	1 231	1 535
Sparande kr / kvm	361	315	325	374
Soliditet (%)	28	27	26	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	847	838	838	892
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	93	94	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	847	838	838	892
Driftskostnad, kr / kvm	355	356	353	332
Energikostnad, kr / kvm	139	155	158	138
Ränta, kr / kvm	41	34	23	34
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	178	178	190
Lån, kr / kvm	4 658	4 838	5 018	5 197
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 309	5 514	5 719	5 923
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Snittränta (%)	0,88	0,71	0,47	0,66

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>6 959 001</b>	<b>4 042 523</b>	<b>3 704 869</b>	<b>921 054</b>
Disposition enligt föreningsstämma			921 054	-921 054
Avsättning till underhållsfond		1 518 000	-1 518 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 957 000	1 957 000	
Årets resultat				233 430
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 959 001</b>	<b>3 603 523</b>	<b>5 064 923</b>	<b>233 430</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 625 923
Årets resultat före fondförändring	233 430
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 957 000
Summa över/underskott	5 298 353

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>5 298 353</b>
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 593 739	6 542 882
Övriga rörelseintäkter	3	185 913	34 182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 779 652</b>	<b>6 577 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 111 205	-4 231 182
Övriga kostnader	7	-210 475	-217 650
Personalkostnader	8	-124 976	-119 792
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-821 045	-817 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 267 701</b>	<b>-5 386 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>511 951</b>	<b>1 190 841</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 448	17 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 969	-287 697
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 521</b>	<b>-269 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>233 430</b>	<b>921 054</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>233 430</b>	<b>921 054</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,17	51 074 032	51 836 976
Inventarier, maskiner och installationer	11	770 764	828 865
Summa materiella anläggningstillgångar		51 844 796	52 665 841
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag		-	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	135 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 844 796</b>	<b>52 800 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		19 063	-
Övriga fordringar		6 143	133 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 621	151 319
Summa kortfristiga fordringar		183 827	285 188
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>4 081 300</b>	<b>4 347 437</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 265 127</b>	<b>4 632 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 109 923</b>	<b>57 433 466</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 959 001	6 959 001
Underhållsfond		3 603 523	4 042 523
Summa bundet eget kapital		10 562 524	11 001 524
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 064 923	3 704 870
Årets resultat		233 430	921 054
Summa fritt eget kapital		5 298 353	4 625 924
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 860 877</b>	<b>15 627 448</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	25 741 358	-
Summa långfristiga skulder		25 741 358	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 170 678	40 412 036
Leverantörsskulder		396 575	536 446
Skatteskulder		43 839	27 183
Övriga skulder		52 286	47 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	844 310	782 391
Summa kortfristiga skulder		14 507 688	41 806 018
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 109 923</b>	<b>57 433 466</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	511 951	1 190 841
Avskrivningar	821 045	817 599
	<b>1 332 996</b>	<b>2 008 440</b>
Erhållen ränta	65 448	17 910
Erlagd ränta	-343 969	-287 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 054 475</b>	<b>1 738 653</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	101 361	-16 855
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-56 973	365 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 098 863</b>	<b>2 087 742</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	180 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>180 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Försäljning av andelar i Riksbyggen	135 000	-
Upptagna lån	38 912 036	-
Amortering av låneskulder	-40 412 036	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 365 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-266 137</b>	<b>767 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 347 437</b>	<b>3 579 695</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 081 300</b>	<b>4 347 437</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	30-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 205 476	6 144 072
Hyror p-platser/garage	326 803	335 350
Övriga objekt	61 460	63 460
<b>Summa</b>	<b>6 593 739</b>	<b>6 542 882</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	31 775	11 000
Överlåtelseavgifter	7 773	10 836
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 845	2 779
Övriga intäkter	142 520	9 567
<b>Summa</b>	<b>185 913</b>	<b>34 182</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 126 641 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	36 842	30 133
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 551	24 339
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 255	25 511
VA & sanitet, installationer	15 189	46 079
Värme, installationer	3 565	1 327
Ventilation, installationer	7 924	-
El, installationer	15 688	6 794
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 401	-
Hiss	29 269	68 063
Huskropp	28 702	7 517
Markytor	11 249	20 473
Vattenskadador	-	137 747
<b>Summa</b>	<b>187 635</b>	<b>367 983</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	223 497	19 756
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 433 403	659 831
VA & sanitet, installationer	-	213 533
Markytor	300 100	-
<b>Summa</b>	<b>1 957 000</b>	<b>893 120</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	170 310	164 010
Teknisk förvaltning	1 039 359	1 049 766
Besiktningkostnader	139 529	8 367
Bevakningskostnader	3 988	1 869
Snöröjning	40 438	37 234
Serviceavtal	51 135	27 600
Förbrukningsmaterial	12 044	33 196
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	366
El	319 981	519 832
Uppvärmning	521 005	485 787
Vatten och avlopp	324 055	293 126
Avfallshantering	118 179	124 343
Försäkringar	139 194	94 819
Systematiskt brandskyddsarbete	27 250	28 386
Kabel-TV	49 126	90 572
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	10 977	10 806
<b>Summa</b>	<b>2 966 570</b>	<b>2 970 079</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	1 300	1 495
Kontorsmateriel och trycksaker	3 843	1 875
Tele och post	12 706	16 594
Förvaltningskostnader	147 435	142 054
Revision	32 650	18 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	150
Jurist- och advokatkostnader	-	2 180
Bankkostnader	1 528	2 457
Övriga externa tjänster	4 375	31 250
Övriga externa kostnader	6 638	845
<b>Summa</b>	<b>210 475</b>	<b>217 650</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	104 200	95 000
Valberedning	-	1 600
Utbildning	-	3 981
<b>Summa</b>	<b>104 200</b>	<b>100 581</b>
Sociala avgifter	20 776	19 211
<b>Summa</b>	<b>124 976</b>	<b>119 792</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	762 944	762 943
Inventarier, maskiner och installationer	58 101	54 656
<b>Summa</b>	<b>821 045</b>	<b>817 599</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	75 081 054	75 081 054
-Mark	3 009 000	3 009 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>78 090 054</b>	<b>78 090 054</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-26 253 078	-25 490 135
	-26 253 078	-25 490 135
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 944	-762 943
	-762 944	-762 943
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-27 016 022</b>	<b>-26 253 078</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>51 074 032</b>	<b>51 836 976</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	48 065 032	48 827 976
Mark	3 009 000	3 009 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	90 800 000	90 800 000
Lokaler	2 730 000	2 730 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 530 000</b>	<b>93 530 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>70 603 000</i>	<i>70 603 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	955 249	955 249
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>955 249</b>	<b>955 249</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-126 384	-71 728
	-126 384	-71 728
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 101	-54 656
	-58 101	-54 656
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-184 485</b>	<b>-126 384</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>770 764</b>	<b>828 865</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	158 621	151 319
<b>Summa</b>	<b>158 621</b>	<b>151 319</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 041 372	1 855 202
Placeringskonto SBAB	2 039 928	2 492 235
<b>Summa</b>	<b>4 081 300</b>	<b>4 347 437</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 170 678	40 412 036
Förfaller 2-5 år från balansdagen	25 741 358	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>38 912 036</b>	<b>40 412 036</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	38 912 036	40 412 036
<b>Summa</b>	<b>38 912 036</b>	<b>40 412 036</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Lån löst	Lån löst	13 470 679	-	13 470 679	-
SBAB	Lån löst	Lån löst	13 470 678	-	13 470 678	-
SBAB	Lån löst	Lån löst	13 470 679	-	13 470 679	-
SBAB	3,47 %	2026-11-17	-	12 970 679	-	12 970 679
SBAB*	4,57 %	2024-12-11	-	12 970 678	-	12 970 678
SBAB	3,32 %	2027-11-17	-	12 970 679	-	12 970 679
<b>Summa</b>			<b>40 412 036</b>	<b>38 912 036</b>	<b>40 412 036</b>	<b>38 912 036</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	800	1 600
Upplupna räntekostnader	112 126	47 148
Förutbetalda intäkter	569 877	496 960
Upplupna revisionsarvoden	26 000	18 100
Upplupna driftskostnader	135 507	218 583
<b>Summa</b>	<b>844 310</b>	<b>782 391</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	70 845 000	70 845 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 845 000</b>	<b>70 845 000</b>

**Underskrifter**

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Katarina Erlandsson  
Styrelseordförande

Lena Sommarin

Alf Antonsson

Jennie Svendler Larsson

Lena Åradsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Jätten 1, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Feb 14 2024 08:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65CB5889D0E7B  
FEB 14 2024 08:52PM



Feb 13 2024 01:03PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Feb 13 2024 01:25PM	Katarina Erlandsson granskade dokumentet:
Feb 13 2024 01:27PM	 Katarina Erlandsson signerade dokumentet
Feb 13 2024 01:05PM	Lena Sommarin granskade dokumentet:
Feb 13 2024 01:05PM	 Lena Sommarin signerade dokumentet
Feb 14 2024 09:36AM	Alf Antonsson granskade dokumentet:
Feb 14 2024 09:38AM	 ALF ANTONSSON signerade dokumentet
Feb 13 2024 08:59PM	Jennie Svendler Larsson granskade dokumentet:
Feb 13 2024 09:00PM	 JENNIE SVENDLER LARSSON signerade dokumentet
Feb 13 2024 03:03PM	Lena Åradsson granskade dokumentet:
Feb 13 2024 03:07PM	 Lena Elisabet Åradsson signerade dokumentet
Feb 14 2024 08:50PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Feb 14 2024 08:52PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Feb 14 2024 08:52PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jätten 1, org.nr 716407-3400

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jätten 1 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Jätten 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Brf Jätten 1, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Feb 14 2024 08:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65CA08966372B  
FEB 14 2024 08:52PM

**Registrerade händelser**

Feb 12 2024 01:02PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Feb 14 2024 08:49PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Feb 14 2024 08:52PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Feb 14 2024 08:52PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

