

Brf Batterigatan 11

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Batterigatan 11

769624-6409

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Batterigatan 11, 769624-6409, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johan Ekenvi	Ordförande	2023
Ellen Georgsson	Ledamot	2023
Afif Faour	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
-------------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
-----------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Göteborg Gamlestaden 51:4 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2027-05-19. Byggnaden består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947 och fastighetens adresser är Batterigatan 11 A-D.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	15

Total tomtarea:	1 726 kvm
Total bostadsarea:	1 303 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 266 kvm
- varav hyresrättsarea:	37 kvm

Fastighetsuppgifter

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Telia	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Spolarna	Serviceavtal avloppssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 578 kr och planerat underhåll för 303 459 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen målning av källare och trappuppgångar samt byte av armatur i källargång, miljöhus samt källardörr entré.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-19 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 288 000 kr, vilket motsvarar 221 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,6 % av fastighetens taxeringsvärde. 2022 uppgår avsättningen till 144 000 kr, vilket motsvarar 111 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Asfaltering på innergård	2023
Renovering av tvättstuga	2023
Målning, smörjning och justering av stål- och lägenhetsdörrar	2024
Byte av torktumlare	2024
Byte av fastighetsel	2024
OVK-besiktning	2024

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Byte av armaturer i källargång, miljöhus samt källardörr entré.	2022
Målning av källare och trappuppgångar	2022
Sanering av kärl i miljöhus	2021
Målning av miljöhus	2020
Dränering av grund på baksida	2020
Färdigställande av underhåll av fönster och balkongdörrar	2020
Smörjning och översyn av samtliga dörrar	2020
Påbörjat underhåll av fönster och balkongdörrar	2019
Montering av brytskydd	2019
Putslagning av källartrappa	2019
Inköp av två nya tvättmaskiner	2019
Inköp av nytt torkskåp	2019
Energideklaration	2019
OVK-besiktning	2018
Spolning av spillvattenledning och dagvattenbrunnar	2018
Systematiskt brandskyddsarbete	2018
Rensning av hängrännor	2018
Relining	2018
Smörjning och justering av trapphusport	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 44 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 förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 259 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 218	1 206	1 199	1 186
Resultat efter finansiella poster*	-1 059	-662	-765	-758
Förändring av underhållsfond	-159	118	-28	29
Resultat efter fondförändringar	-900	-780	-738	-787
Sparande, kr / kvm	192	268	304	265
Soliditet %	50	53	54	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	839	822	822	806
Bostadshyra, kr / kvm	1 584	1 564	1 533	1 511
Driftskostnad, kr / kvm	412	406	364	376
Energikostnad, kr / kvm	195	193	156	170
Ränta, kr / kvm	107	95	105	108
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	111	90	90	90
Lån, kr / kvm	9 005	9 055	9 190	8 854
Räntekänslighet (%)	11	11	12	11
Snittränta (%)	1,19	1,05	1,14	1,22

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt årets underhåll. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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>
Vid årets början	18 516 129	2 090 541	-6 350 235	-662 368
Disposition enligt föreningsstämma			-662 368	662 368
Avsättning till underhållsfond		144 000	-144 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 459	303 459	
Årets resultat				-1 059 416
Vid årets slut	18 516 129	1 931 082	-6 853 144	-1 059 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 012 603
Årets resultat före fondförändring	-1 059 416
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-144 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 459
Summa över/underskott	-7 912 560

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 912 560**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 120 572	1 099 092
Övriga rörelseintäkter	3	97 751	106 758
Summa rörelseintäkter		1 218 323	1 205 850
		1 218 323	1 205 850
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-91 578	-22 202
Planerat underhåll	5	-303 459	-
Driftskostnader	6	-536 918	-528 756
Övriga kostnader	7	-111 739	-101 032
Personalkostnader	8	-88 505	-81 747
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 006 623	-1 011 196
Summa rörelsekostnader		-2 138 822	-1 744 933
Rörelseresultat		-920 499	-539 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter		683	106
Räntekostnader		-139 600	-123 391
Summa finansiella poster		-138 917	-123 285
Resultat efter finansiella poster		-1 059 416	-662 368
Resultat före skatt		-1 059 416	-662 368
Årets resultat		-1 059 416	-662 368

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	23 376 005	24 372 710
Inventarier, maskiner och installationer	11	110 480	120 398
		<u>23 486 485</u>	<u>24 493 108</u>
Summa anläggningstillgångar		23 486 485	24 493 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		588	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 905	54 850
		<u>56 493</u>	<u>56 149</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 324 009	1 092 396
Summa omsättningstillgångar		1 380 502	1 148 545
SUMMA TILLGÅNGAR		24 866 987	25 641 653

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 516 129	18 516 129
Underhållsfond		1 931 082	2 090 541
		<u>20 447 211</u>	<u>20 606 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 853 144	-6 350 235
Årets resultat		-1 059 416	-662 368
		<u>-7 912 560</u>	<u>-7 012 603</u>
Summa eget kapital		<u>12 534 651</u>	<u>13 594 067</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 692 874	7 005 551
		<u>4 692 874</u>	<u>7 005 551</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 040 463	4 792 698
Leverantörsskulder		363 617	43 294
Skatteskulder		2 571	4 461
Övriga skulder		617	1 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	232 194	200 160
		<u>7 639 462</u>	<u>5 042 035</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 866 987</u>	<u>25 641 653</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-920 499	-539 083
Avskrivningar	1 006 623	1 011 196
	86 124	472 113
Erhållen ränta	683	106
Erlagd ränta	-139 600	-123 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-52 793	348 828
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-344	999
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	349 662	7 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 525	357 631
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 727 786	580 551
Amortering av låneskulder	-4 792 698	-757 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 912	-176 488
Årets kassaflöde	231 613	181 143
Likvida medel vid årets början	1 092 396	911 253
Likvida medel vid årets slut	1 324 009	1 092 396

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

-Stomme	100 år
-Avlopp	60 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Lägenhetsdörrar	50 år
-Portar/entréer	50 år
-Yttertak	40 år
-Värmesystem	35 år
-Balkonger	30 år
-Relining	25 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
-Torkskåp	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 061 952	1 041 216
Hyror bostäder	58 620	57 876
Summa	1 120 572	1 099 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv, bredband och telefoni	87 024	97 104
Överlåtelseavgifter	7 843	5 352
Övriga intäkter	2 884	4 302
Summa	97 751	106 758

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 960	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 540	3 133
VA & sanitet, installationer	3 200	4 275
Värme, installationer	6 441	11 189
Vattenskador	71 437	3 605
Summa	91 578	22 202

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 459	-
Övrigt, gemensamma utrymmen*	290 000	-
Summa	303 459	-

* Avser målning av källare och trappuppgångar.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	42 532	40 852
Serviceavtal	10 012	10 056
Förbrukningsmaterial	3 144	4 450
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	189
El	38 779	29 656
Uppvärmning	162 809	174 065
Vatten och avlopp	53 027	48 064
Avfallshantering	48 659	36 858
Försäkringar	11 731	10 810
Tomträttsavgälder	79 200	79 200
Tv, bredband och telefoni	87 025	94 556
Summa	536 918	528 756

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	347	-
Tele och post	1 365	1 610
Förvaltningskostnader	87 258	80 673
Revision	16 300	17 038
Jurist- och advokatkostnader	4 796	-
Bankkostnader	873	862
Övriga externa kostnader	800	849
Summa	111 739	101 032

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	32 000	19 000
Löner till anställda	43 205	43 205
Summa	75 205	62 205
Sociala avgifter	13 300	19 542
Summa	88 505	81 747

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	996 705	996 700
Inventarier, maskiner och installationer	9 918	14 496
Summa	1 006 623	1 011 196

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 599 045	29 599 045
	29 599 045	29 599 045
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 29 599 045	 29 599 045
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 226 335	-4 229 635
	-5 226 335	-4 229 635
 <i>Årets avskrivning</i>	 -996 705	 -996 700
-Årets avskrivning på byggnader	-996 705	-996 700
 Utgående avskrivningar	 -6 223 040	 -5 226 335
 Redovisat värde	 23 376 005	 24 372 710
 <i>Varav</i>		
Byggnader	23 376 005	24 372 710
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 000 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	24 000 000	19 600 000
<i>Varav byggnader</i>	15 000 000	10 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	194 549	194 549
	194 549	194 549
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
Utgående anskaffningsvärden	194 549	194 549
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-74 151	-59 655
	-74 151	-59 655
 <i>Årets avskrivningar</i>	 -9 918	 -14 496
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 918	-14 496
Utgående avskrivningar	-84 069	-74 151
Redovisat värde	110 480	120 398

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	13 894	11 731
Förutbetalda kostnader	42 011	43 119
Summa	55 905	54 850

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 324 009	1 092 396
Summa	1 324 009	1 092 396

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 040 463	4 792 698
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 692 874	7 005 551
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 733 337	11 798 249

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	11 733 337	11 974 737
Summa	11 733 337	11 974 737

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,68 %	2023-06-01	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-09-01	3 412 698	-	3 412 698	-
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2 955 000	-	30 000	2 925 000
Stadshypotek	3,96 %	2025-09-01	-	3 377 786	-	3 377 786
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	300 000	-	300 000	-
Stadshypotek	1,16 %	2024-03-01	-	300 000	-	300 000
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	450 000	-	450 000	-
Stadshypotek	1,16 %	2024-03-01	-	450 000	-	450 000
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	600 000	-	600 000	-
Stadshypotek	1,16 %	2024-03-01	-	600 000	-	600 000
Stadshypotek	0,90 %	2023-12-01	580 551	-	-	580 551
Summa			11 798 249	4 727 786	4 792 698	11 733 337

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	42 054	24 970
Upplupna räntekostnader	10 775	9 434
Förutbetalda intäkter	112 111	98 857
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 500
Upplupna driftskostnader	50 954	51 399
Summa	232 194	200 160

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Underskrifter

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

Johan Ekenvi
Styrelseordförande

Ellen Georgsson

Afif Faour

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor

Dokument

Brf Batterigatan 11, Årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Mar 02 2023 05:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)







VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63FEF1ABBC149
MAR 02 2023 05:54PM

Deltagare

Empty box for participant information.

Registrerade händelser

Mar 01 2023 07:44AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 01 2023 07:46AM	Johan Ekenvi granskade dokumentet:
Mar 01 2023 07:56AM	 JOHAN EKENVI signerade dokumentet
Mar 01 2023 08:09AM	Ellen Georgsson granskade dokumentet:
Mar 01 2023 08:09AM	 ELLEN GEORGSSON signerade dokumentet
Mar 01 2023 08:40AM	Afif Faour granskade dokumentet:
Mar 01 2023 08:41AM	 AFIF FAOUR signerade dokumentet
Mar 02 2023 03:29PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 02 2023 05:54PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Mar 02 2023 05:54PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Batterigatan 11, org.nr. 769624-6409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Batterigatan 11 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Batterigatan 11 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse Batterigatan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 02 2023 05:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63FEF944C21E2
MAR 02 2023 05:54PM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Mar 02 2023 03:34PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 02 2023 05:45PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 02 2023 05:54PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Mar 02 2023 05:54PM	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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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

