

Brf Lufthamnen

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lufthamnen
769624-8736
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lufthamnen, 769624-8736, 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 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>
Anna Skoog	Ordförande	2023
Bengt Karlsson	Ledamot	2023
Jan Augustinsson	Ledamot	2024
Torsten Sundin	Ledamot	2024
Roland Bjelke	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Bengt Landström	Suppleant	2023
Catharina Dempe	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleant

Magnus Emilsson, Borevision AB	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Linda Hamlet		2023
Anna Karin Wallentin		2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Amhult 204:2 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna består av tre flerbostadshus som är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Segelflyget 10, 12 och 14.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 48 garageplatser med hyresrätt, vilka ingår i gemensamhetsanläggningen GA:80.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	27	13

Total tomtarea:	5 379 kvm
Total bostadsarea:	4 604 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-03-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam till och med 2023-11-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Byggfelsförsäkring är tecknat hos Gar-Bo Försäkring till och med 2023-06-01.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i fyra gemensamhetsanläggningar:

- GA:80: Avseende underliggande garage innehållande 94 p-platser.
- GA:81: Avseende gemensam innergård, komplementbyggnader för cykel, sopsugsanläggning och belysning. I gemensamhetsanläggningen ingår 7 mark p-platser.
- GA:82: Avseende spillvattenledning.
- GA:84: Avseende infartsledning.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

LPI Mark & Trädgård
Göteborg Energi
Göteborg Energi
Telia
E.L.System
Kone
Assa Abloy
Elis Textil Service
Envac

Grönyteskötsel
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Tv och bredband
Avläsning el och vatten
Serviceavtal hissar
Serviceavtal portar
Serviceavtal mattor
Serviceavtal sopsugsanläggning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 117 453 kr och planerat underhåll för 17 002 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser montage av handledare i garageramp samt förebyggande underhåll av portar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av JL Projektledning.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 698 700 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 152 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Installation av laddplatser	2023
Installation av solceller	2023
Ytbehandling av trapphus och källare	2024
Renovering av fasader	2025-2028
Justering av fönster och dörrar	2025-2028
Byte av termostatventiler	2025-2028
Rengöring av luftbehandlingssystem	2025-2028

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Förebyggande underhåll av portar	2022
Montage av handledare i garageramp	2022
Installation av belysning på gård	2021
OVK-besiktning	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-14. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 76 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 årsavgiften för andelstal 1 senast 2021-01-01 då avgiften höjdes med 2 %.
Årsavgiften för andelstal 2 behölls oförändrad under 2021 och 2022.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat från 2023-01-01 höja årsavgiften för andelstal 1 med 2 %.
Årsavgiften för andelstal 2 behålls oförändrad.

Andelstal 1

Samtliga lägenheter i föreningen har andelstal 1.
Andelstal 1 fördelar samtliga av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar med undantag för de kapitalkostnader och amorteringar som fördelas enligt andelstal 2.

Andelstal 2

48 lägenheter i föreningen har även ett andelstal 2.
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för det lån, 10 667 500 kr, som motsvarar summan av upplåtelseavgifterna för de lägenheter med detta andelstal.
Årsavgiften för andelstal 2 har två nivåer beroende på upplåtelseavgiften vid föreningens bildande:
För närvarande 333 kr per mån respektive 667 kr per mån.

Individuell mätning och debitering

Föreningen genomför månadsvis avläsning av el samt varm- och kallvatten som respektive lägenhet debiteras efter faktisk förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 871	3 682	3 688	3 645
Resultat efter finansiella poster	370	45	333	86
Förändring av underhållsfond	682	661	197	193
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 054	750	1 502	1 259
Sparande, kr / kvm	381	312	369	315
Soliditet (%)	78	78	77	76
Årsavgift för bostadsrätter andelstal 1, kr / kvm	590	590	579	567
Driftskostnad, kr / kvm	261	266	199	215
Energikostnad, kr / kvm	120	132	123	135
Ränta, kr / kvm	86	91	113	144
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	152	149	43	42
Lån, kr / kvm	9 315	9 385	10 101	10 595
Räntekänslighet andelstal 1 (%)	11,86	11,94	13,39	14,50
Snittränta (%)	0,93	0,97	1,12	1,35

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 i kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	142 290 000	11 200 000	1 584 574	-1 246 121	45 377
Disposition enligt föreningsstämma				45 377	-45 377
Avsättning till underhållsfond			698 700	-698 700	
Ianspråktagande av underhållsfond			-17 002	17 002	
Årets resultat					369 817
Vid årets slut	142 290 000	11 200 000	2 266 272	-1 882 442	369 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 200 744
Årets resultat före fondförändring	369 817
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-698 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 002
Summa över/underskott	-1 512 625

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 512 625**

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	3 434 205	3 412 043
Övriga rörelseintäkter	3	436 779	269 786
Summa rörelseintäkter		3 870 984	3 681 829
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 336 664	-1 389 772
Övriga externa kostnader	7	-313 380	-312 461
Personalkostnader	8	-99 832	-152 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 365 805	-1 365 805
Summa rörelsekostnader		-3 115 681	-3 220 382
Rörelseresultat		755 303	461 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 639	2 937
Räntekostnader		-398 125	-419 007
Summa finansiella poster		-385 486	-416 070
Resultat efter finansiella poster		369 817	45 377
Årets resultat		369 817	45 377

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	193 697 826	195 063 631
Summa materiella anläggningstillgångar		193 697 826	195 063 631
Summa anläggningstillgångar		193 697 826	195 063 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		646	148
Övriga fordringar		14 542	9 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	303 587	448 360
Summa kortfristiga fordringar		318 775	458 278
Kassa och bank	12	3 782 700	2 264 941
Summa omsättningstillgångar		4 101 475	2 723 219
SUMMA TILLGÅNGAR		197 799 301	197 786 850

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		142 290 000	142 290 000
Upplåtelseavgifter		11 200 000	11 200 000
Underhållsfond		2 266 272	1 584 574
Summa bundet eget kapital		155 756 272	155 074 574
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 882 442	-1 246 121
Årets resultat		369 817	45 377
Summa fritt eget kapital		-1 512 625	-1 200 744
Summa eget kapital		154 243 647	153 873 830
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	31 399 750	42 888 500
Summa långfristiga skulder		31 399 750	42 888 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 488 750	320 000
Leverantörsskulder		137 259	139 218
Övriga skulder	16	53 768	65 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	476 127	499 371
Summa kortfristiga skulder		12 155 904	1 024 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 799 301	197 786 850

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	755 303	461 447
Avskrivningar	1 365 805	1 365 805
	2 121 108	1 827 252
Erhållen ränta	12 639	2 937
Erlagd ränta	-398 125	-419 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 735 622	1 411 182
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	139 503	42 542
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-37 366	130 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 837 759	1 583 915
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	11 629 500
Amortering av låneskulder	-320 000	-14 924 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-3 295 000
Årets kassaflöde	1 517 759	-1 711 085
Likvida medel vid årets början	2 264 941	3 976 026
Likvida medel vid årets slut	3 782 700	2 264 941

(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

120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder, andelstal 1	2 717 292	2 717 292
Årsavgifter bostäder, andelstal 2 *	219 146	214 519
Hyror p-platser	497 767	480 232
Summa	3 434 205	3 412 043

* Differens mot föregående år beror på reglering av felaktiga historiska debiteringar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten *	124 187	64 277
El **	122 142	74 271
Överlåtelseavgifter	8 402	7 140
Vidarefaktureringar Brf Landningsbanan och Tornet Bostad AB	131 288	120 064
Övriga intäkter	5 676	4 034
Försäkringsersättningar	45 084	-
Summa	436 779	269 786

* Faktisk intäkt för 2021 är 120 170 kr. Differens beror på korrigering av 2019 och 2020.

** Faktisk intäkt för 2021 är 135 098 kr. Differens beror på korrigering av 2019 och 2020.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	20 194	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 256	76 043
VA & sanitet, installationer	12 664	15 004
Värme, installationer	-	10 900
El, installationer	3 335	1 735
Hiss	-	1 553
Övriga installationer *	-	17 538
Huskropp	2 530	-
Marktytor	5 179	-
P-platser	1 780	-
Vattenskador	32 515	13 360
Övrigt **	-	3 779
Summa	117 453	139 912

* Kostnad 2021 avser reparation av sopsugsanläggning.

** Kostnad 2021 avser felsökning av dator.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	23 826
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 062	-
P-platser/garage	13 940	-
Summa	17 002	23 826

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	166 194	144 963
Grönyteskötsel	65 034	60 774
OVK-besiktning	-	25 900
Besiktningkostnader	6 254	5 504
Snöröjning	21 803	14 316
Serviceavtal	93 707	71 673
Förbrukningsmaterial	10 133	17 064
El	346 013	369 739
Uppvärmning	139 123	159 193
Vatten och avlopp	68 519	79 617
Avfallshantering	65 775	76 305
Försäkringar	37 626	36 263
Systematiskt brandskyddsarbete	28 053	-
Kommunikationskostnader	153 976	164 723
Summa	1 202 209	1 226 034

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 835
Resekostnader	-	222
Kontorsmateriel och trycksaker	1 891	334
Tele och post	3 692	3 320
Förvaltningskostnader	136 315	143 792
Revision	21 350	25 500
Självrisker vid skada	9 500	-
Konstaterade förluster på kundfordringar	-	1 690
Bankkostnader	1 272	7 342
Vidarefaktureringar Brf Landningsbanan och Tornet Bostad AB	131 288	120 064
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 180	6 120
Övriga externa kostnader	1 893	1 242
Summa	313 380	312 461

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden *	85 000	120 750
Övriga kostnadsersättningar	185	-
Övriga arvoden	100	3 000
Summa	85 285	123 750
Sociala avgifter **	14 547	28 594
Summa	99 832	152 344

* Av kostnaden 2021 avser 35 750 kr 2020.

** Av kostnaden 2021 avser 7 562 kr 2020.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 365 805	1 365 805
Summa	1 365 805	1 365 805

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	163 896 631	163 896 631
-Mark	40 500 000	40 500 000
	<u>204 396 631</u>	<u>204 396 631</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>204 396 631</u>	<u>204 396 631</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 333 001	-7 967 196
	<u>-9 333 001</u>	<u>-7 967 196</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 365 805	-1 365 805
	<u>-1 365 805</u>	<u>-1 365 805</u>
Utgående avskrivningar	-10 698 806	-9 333 001
Redovisat värde	193 697 826	195 063 631
<i>Varav</i>		
Byggnader	153 197 826	154 563 631
Mark	40 500 000	40 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	107 000 000
Totalt taxeringsvärde	131 000 000	107 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>101 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter, el och vatten	99 827	82 113
Upplupna intäkter, parkeringar	123 029	118 618
Upplupna intäkter, Brf Landningsbanan och Tornet Bostad AB	16 534	184 431
Förutbetald försäkring	31 335	31 355
Förutbetalda kostnader	32 862	31 843
Summa	303 587	448 360

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 444 555	938 764
Placeringskonto SBAB	2 338 145	1 326 177
Summa	3 782 700	2 264 941

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 488 750	320 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 399 750	42 888 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	42 888 500	43 208 500

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	42 888 500	43 208 500
Summa	42 888 500	43 208 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,83 %	2023-03-15 **	11 306 750	-	69 000	11 237 750
Swedbank *	1,23 %	2024-03-25	10 753 500	-	86 000	10 667 500
SBAB	0,86 %	2025-05-09	9 593 750	-	65 000	9 528 750
Nordea	0,78 %	2026-03-18	11 554 500	-	100 000	11 454 500
Summa			43 208 500	-	320 000	42 888 500

* Lånet avser de lägenheter som har kvar andelstal 2.

** Lånet har vid slutbetalningsdag amorterats med 2 020 500 kr och kapitalbundits hos Nordea på ett (1) år med en rörlig ränta under bindningstiden.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	56 182	56 182
Upplupna räntekostnader	17 796	17 919
Förutbetalda intäkter	290 809	278 104
Upplupna revisionsarvoden	20 600	23 000
Upplupna driftskostnader	90 740	124 166
Summa	476 127	499 371

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	17 480	19 504
Skuld för sociala avgifter och skatter	19 860	20 276
Överskott andelstal 2	15 781	15 063
Skuld till medlemmar andelstal 2	647	11 088
Summa	53 768	65 931

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	52 980 000	52 980 000
Summa ställda säkerheter	52 980 000	52 980 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Skoog
Styrelseordförande

Bengt Karlsson

Jan Augustinsson

Torsten Sundin

Roland Bjelke

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

Malin Johannesson
Extern revisor

Brf Lufthamnen, årsredovisning 2022





Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 02:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645885D9A654F
MAJ 09 2023 02:54PM

Registrerade händelser

Maj 08 2023 07:23AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2023 09:12AM	Bengt Karlsson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 09:15AM	 Bengt Karlsson signerade dokumentet
Maj 08 2023 11:22AM	Anna Skoog granskade dokumentet:
Maj 08 2023 11:23AM	 ANNA SKOOG signerade dokumentet
Maj 08 2023 10:03AM	Torsten Sundin granskade dokumentet:
Maj 08 2023 10:06AM	 Torsten Ivar Sundin signerade dokumentet
Maj 08 2023 08:14AM	Roland Bjelke granskade dokumentet:
Maj 08 2023 08:19AM	 Roland Ebbe Bjelke signerade dokumentet
Maj 08 2023 07:58AM	Jan Augustinsson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 08:02AM	 JAN AUGUSTINSSON signerade dokumentet
Maj 09 2023 02:52PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 02:54PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 09 2023 02:54PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lufthamnen, org.nr. 769624-8736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lufthamnen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Lufthamnen 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 fortlöpa 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 trygghande 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 räkenskaperna. 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

Brf Lufthamnen, revisionsberättelse


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 02:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6458C7391CF4D
MAJ 09 2023 02:53PM

Registrerade händelser

Maj 08 2023 11:57AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 09 2023 02:51PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 02:53PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Maj 09 2023 02:53PM	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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

