

Brf Lantmätaregatan 11

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lantmätaregatan 11
769621-0587
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 Lantmätaregatan 11, 769621-0587, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens 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 2010-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 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>
Stefan Åkerberg	Ordförande	2023
Marte Moen	Ledamot	2023
Gabriella Alnäng Ahlbom	Ledamot	2023
Niclas Årzén	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Jakob Ahlbom	Suppleant	2023
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2023
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Johan Campmany		2023
----------------	--	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 42:10 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Lantmätaregatan 11 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	2	7

Total tomtarea: 452 kvm
Total bostadsarea: 705 kvm
Total lokalarea: 86 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Dahlia Blommor & Dekorationer AB	86 kvm	2023-05-31/12 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-tv
Fortum	Elhandel
Göteborg Energi	Elnät
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Göteborg Stad	Avfallshantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Städarna Sverige *	Trapphusstädning

* Avtal till och med 15 mars 2022



Underhåll och reparationerÅrets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 050 kr.. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas fastighetens årliga underhållsbehov uppgå till 156 000 kr, vilket motsvarar 198 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan och 2022 avsätts det 24 000 kr för kommande års underhåll. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Planerade åtgärder</u>	<u>År</u>
Putslagning/målning källarväggar	2025
Byte armaturer i källare	2025
OVK	2025
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	2024
Underhåll och målning staket	2024
Byte takfönster och fågelsäkring	2023
Filmning spillvatten i bottenplatta	2023
Spolning och filmning spillvattenledningar	2023

<u>Sammanställning utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Mattläggning i uppgång A	2021
Spolning och slamsugning av dagvattensystem	2021
Renovering av lokal	2021
Besiktning av äldre badrum i fastigheten	2020
Byte av vindfönster i uppgång C	2020
Byte av förrådsdörr till ny säkerhetsdörr	2020
Energideklaration	2019
Lagt nytt golv i uppgång C	2019
Rensning av ventilationstrummor och montering av fågelnät	2018
Renovering av tvättstuga	2018
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare	2018
Målning och snickeriarbete i uppgång C	2018
Montering av taksäkerhet	2018
Relining av bottenplatta	2017
Besiktning av byggnaden	2016
Byte av kretskort till passersystem	2016
Byte av låsbleck till grind och port	2016
Renovering av källare	2016
Renovering av tak	2016
Målning av sockel och portgång	2013
Byte av utebelysning, stenplattor och gräsmatta	2013
Byte av grind och passersystem	2013
Nytt plank och smidesstaket runt innergården	2012
Nya dagvattenrör och brunnar	2012
Slamsugning/högtrycksspolning och TV-inspektion av bottenplatta	2012
Dränering av grund mot gård	2012
Omtrimning av värmesystemet	2012
Byte av ventiler, rör och värmesystem	2012
Byte av fönster	2012
Ny el i lokal	2011
Takomläggning	2008
Kontroll och byte av vissa rör och stammar	1978
Ny fasad med tilläggsisolering	1978

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-12. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

I maj bildades en ny styrelse och sedan dess har vi aktivt arbetat med att förbättra föreningen och strukturen för att underlätta för styrelsen, nu och i framtiden.

Fokus har också legat på ekonomin, med banklånen i centrum. Det har varit ett skakigt år när det kommer till räntor och vi hade oturen att våra tre banklån hade villkorsändringsdag under det andra halvåret. Vi har gjort det vi kan för att få så bra räntor som möjligt med dagens ränteläge. På grund av de höga räntorna så har vi valt att skjuta fram de investeringar vi tänkt göra i källaren. Vi planerar istället att göra underhållet i framtiden i ett stabilare ekonomiskt läge.

Under året har styrelsen tagit fram en bopärm som delats ut till samtliga lägenheter. Bopärmens syfte är att sammanfatta viktig information till framförallt nyinflyttade.

Det har utförts radonmätning i utvalda lägenheter för att kontrollera att vi inte överskrider tillåtet värde.

Under året har vi infört följande förändringar vad gäller andrahandsuthyrningar:

- Vi strävar efter att max två stycken lägenheter är uthyrda samtidigt.
- Efter att ha hyrt i 24 mån beviljar vi bara sex månader åt gången och endast om max en annan lägenhet är uthyrd vid tillfället.
- Vi tar ut en avgift för andrahandsuthyrning om 10% av prisbasbelopp/år enligt våra stadgar.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under våren och hösten där vi tillsammans städade och rensade gemensamma ytor. I samband med dessa städdagar har också brandvarnare testats och annat brandskyddsarbete utförts.

I år valde vi även att införskaffa en julgran till gården där vi bjöd in till julgranständning med glögg och pepparkaka. Det verkade som att det var uppskattat av de som kom så det hoppas vi kan bli en årlig tradition.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 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 2016-10-01 då avgifterna höjdes med 8,7 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja avgifterna med 19 %.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	651	671	682	688
Resultat efter finansiella poster *	-102	-181	-80	-98
Förändring av underhållsfond	24	-8	-58	-6
Resultat efter fondförändringar	-126	-173	-22	-91
Sparande kr/ kvm	120	63	248	337
Soliditet %	49	49	49	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	749	749	749	749
Driftskostnad, kr / kvm	297	316	250	259
Energikostnad, kr / kvm	203	205	160	165
Ränta, kr / kvm	227	202	206	237
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	30	29	28
Lån, kr / kvm	8 319	8 445	8 571	9 090
Räntekänslighet (%)	12	13	13	14
Snittränta (%)	2,73	2,39	2,41	2,61

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean 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	8 006 944	-	-1 242 696	-180 523
Disposition enligt föreningsstämma			-180 523	180 523
Avsättning till underhållsfond		24 000	-24 000	
Årets resultat				-102 467
Vid årets slut	8 006 944	24 000	-1 447 219	-102 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 423 219
Årets resultat före fondförändring	-102 467
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-24 000
Summa över/underskott	-1 549 686

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 549 686
-----------------------------------	-------------------

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	647 084	669 378
Övriga rörelseintäkter	3	3 541	2 015
Summa rörelseintäkter		650 625	671 393
		650 625	671 393
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-9 050	-134 153
Planerat underhåll	5	-	-33 095
Driftskostnader	6	-235 002	-249 862
Övriga kostnader	7	-128 190	-72 890
Personalkostnader	8	-4 995	-4 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-197 084	-197 085
Summa rörelsekostnader		-574 321	-692 080
		-574 321	-692 080
Rörelseresultat		76 304	-20 687
		76 304	-20 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter		803	94
Räntekostnader		-179 574	-159 930
Summa finansiella poster		-178 771	-159 836
		-178 771	-159 836
Resultat efter finansiella poster		-102 467	-180 523
		-102 467	-180 523
Resultat före skatt		-102 467	-180 523
		-102 467	-180 523
Årets resultat		-102 467	-180 523
		-102 467	-180 523

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	12 781 484	12 974 747
Inventarier, maskiner och installationer	11	38 528	42 349
		<u>12 820 012</u>	<u>13 017 096</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>12 820 012</u>	<u>13 017 096</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		4 890	-
Skattefordringar		856	-
Övriga fordringar		1 795	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 280	11 861
		<u>19 821</u>	<u>12 093</u>

Kassa och bank

	13	425 577	435 398
--	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		<u>445 398</u>	<u>447 491</u>
--	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>13 265 410</u>	<u>13 464 587</u>
--	--	-------------------	-------------------

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		8 006 944	8 006 944
Underhållsfond		24 000	-
		<u>8 030 944</u>	<u>8 006 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 447 219	-1 242 696
Årets resultat		-102 467	-180 523
		<u>-1 549 686</u>	<u>-1 423 219</u>
Summa eget kapital		<u>6 481 258</u>	<u>6 583 725</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 680 000	-
		<u>4 680 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 900 000	6 680 000
Leverantörsskulder		22 433	25 887
Depositioner		33 000	33 000
Skatteskulder		-	702
Övriga skulder		735	735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 984	140 538
		<u>2 104 152</u>	<u>6 880 862</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 265 410</u>	<u>13 464 587</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	76 304	-20 687
Avskrivningar	197 084	197 085
	273 388	176 398
Erhållen ränta	803	94
Erlagd ränta	-179 574	-159 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	94 617	16 562
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 728	-483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 290	47 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 179	63 894
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-9 821	-36 106
Likvida medel vid årets början	435 398	471 504
Likvida medel vid årets slut	425 577	435 398

(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:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Relining	30 år
Inventarier	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	528 024	528 024
Hyror lokaler	142 896	140 088
Hyror förråd	9 500	9 600
Hysesavdrag *	-33 336	-8 334
Summa	647 084	669 378

* Lokalhyresgäst har fått hyresavdrag för perioden 2021-10-01 - 2023-03-31 till följd av arbete med vattenläcka.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	2 380	1 183
Övriga intäkter	1 161	832
Summa	3 541	2 015

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	1 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 550	28 485
VA & sanitet, installationer	-	18 959
Ventilation, installationer	7 500	-
Vattenskador	-	84 959
Summa	9 050	134 153

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Golv, gemensamma utrymmen	-	28 314
VA & sanitet, installationer	-	4 781
Summa	-	33 095

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	24 609	25 589
Städning*	3 282	11 882
Besiktningkostnader **	7 941	10 411
Förbrukningsmaterial	3 226	2 620
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 544	-
El	15 639	11 512
Uppvärmning	102 468	112 385
Vatten och avlopp	42 194	38 444
Avfallshantering	15 848	15 865
Försäkringar	8 667	7 994
Systematiskt brandskyddsarbete	-	692
Kabel-TV	9 584	12 468
Summa	235 002	249 862

* Uppsagt avtal per 2022-03-15

** Av kostnaden 2022 avser 4691,25 kr radonmätning. Kostnad 2021 avser besiktning av fastighetsel.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 316	-
Kostnader för transportmedel	254	-
Frakter och transporter	412	379
Tele och post	845	805
Förvaltningskostnader	56 742	48 500
Revision	14 400	13 750
Jurist- och advokatkostnader	46 071	8 406
Bankkostnader	350	350
Övriga externa kostnader	1 800	700
Summa	128 190	72 890

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	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	193 263	193 264
Inventarier, maskiner och installationer	3 821	3 821
Summa	197 084	197 085

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 954 499	10 954 499
-Mark	3 567 966	3 567 966
	<u>14 522 465</u>	<u>14 522 465</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>14 522 465</u>	<u>14 522 465</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 547 718	-1 354 454
	<u>-1 547 718</u>	<u>-1 354 454</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-193 263	-193 264
	<u>-193 263</u>	<u>-193 264</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 740 981	-1 547 718
Redovisat värde	12 781 484	12 974 747
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 213 518	9 406 781
Mark	3 567 966	3 567 966
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 600 000	12 600 000
Lokaler	790 000	954 000
Totalt taxeringsvärde	14 390 000	13 554 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 206 000</i>	<i>7 009 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	57 314	57 314
	57 314	57 314
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 314	57 314
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 965	-11 144
	-14 965	-11 144
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 821	-3 821
	-3 821	-3 821
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-18 786	-14 965
 Redovisat värde	38 528	42 349

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	10 290	8 667
Förutbetalda kostnader	1 990	3 194
Summa	12 280	11 861

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	425 327	435 148
Transaktionskonto Swedbank	250	250
Summa	425 577	435 398

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 900 000	6 680 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 680 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 580 000	6 680 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	6 580 000	6 680 000
Summa	6 580 000	6 680 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,02 %	2022-10-28	1 800 000	-	1 800 000	-
Swedbank	1,84 %	2022-10-25	4 340 000	-	4 340 000	-
SEB *	1,07 %	2022-06-15	540 000	-	540 000	-
SEB *	4,22 %	2023-10-28		1 800 000		1 800 000
SEB	3,65 %	2024-06-28		520 000	20 000	500 000
Swedbank	4,05 %	2024-10-25		4 280 000	-	4 280 000
Summa			6 680 000	6 600 000	6 700 000	6 580 000

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

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	4 995	-
Upplupna räntekostnader	31 524	14 649
Förutbetalda intäkter	66 954	49 195
Upplupna revisionsarvoden	14 400	13 750
Upplupna driftskostnader	30 111	62 944
Summa	147 984	140 538

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 578 320	7 578 320
Summa ställda säkerheter	7 578 320	7 578 320

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Stefan Åkerberg
Styrelseordförande

Marte Moen

Gabriella Alnäng Ahlbom

Niclas Årzén

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Brf Lantmätaregatan 11 - Årsredovisning 2022






Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:55AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642A9FABC9CA3
APR 13 2023 11:55AM



Apr 03 2023 05:08PM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 03:40PM	Stefan Åkerberg granskade dokumentet:
Apr 04 2023 03:49PM	 STEFAN ÅKERBERG signerade dokumentet
Apr 04 2023 06:28AM	Marte Moen granskade dokumentet:
Apr 04 2023 06:31AM	 MARTE INGEBORG MOEN signerade dokumentet
Apr 12 2023 09:59AM	Niclas Årzén granskade dokumentet:
Apr 12 2023 10:00AM	 NICLAS ÅRZÉN signerade dokumentet
Apr 12 2023 06:59PM	Gabriella Alnäng Ahlbom granskade dokumentet:
Apr 12 2023 07:00PM	 GABRIELLA ALNÄNG AHLBOM signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:55AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:55AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:55AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lantmätaregatan 11
Org.nr. 769621-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lantmätaregatan 11 för år 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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 upphöra med 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

den

Maria Claesson

Auktoriserad revisor


Brf Lantmätaregatan 11 - Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:54AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6436558D3312E
APR 13 2023 11:54AM

Registrerade händelser

Apr 12 2023 08:55AM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 11:54AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:54AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:54AM	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. Stagarna 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 driftkostnader, 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

