



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Birka 45-47



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Birka 45-47 med säte i Göteborg org.nr. 769607-4892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun, vilken är upplåten med tomträtt:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 32:3	2001-09-11	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	336
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2078
4	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 67 objekt		2414

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 20 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Selin	Ordförande	2021-06-21	
Cecilia Djurle	Ledamot	2021-06-21	2022-07-03
Caroline Book	Ledamot	2021-06-21	
Linnéa Axelsson	Ledamot	2022-07-03	
Alexander Björk	Ledamot	2022-07-03	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Book.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av Johan Selin och Caroline Book i förening.

Revisorer har varit: Peter Bengtsson som intern revisor, vald av föreningen, samt en extern revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sebastian Franco (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%. Hyran för p-plats och garage höjdes med 11%.

Från 2023-01-01 är en förändring av årsavgiften med +4% registrerad, samt även en höjning för p-plats och garage med 20%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Under året har underhållsplanen gått igenom och reviderats med hjälp av representant från HSB.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-10-18.

Under året har inget större periodiskt/planerat underhåll eller reparationer genomförts.

Tekniska avtalet är kvar hos Blomst fastighetsskötsel AB.

HSB Göteborg har kvar det administrativa avtalet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering under 1986-1987 då tidigare fastighetsägare utförde:
Stambyte, elstambyte, takrenovering, fasadrenovering och byte av fönster.

Årtal	Ändamål
2008	OVK besiktning
2011	Ventilationsarbete
2013	Nya planteringar. Nya entredörrar
2014	Balkongrenovering, målning balkongplattan samt tvätt, Energideklaration, samt Grävningsarbeten byte av avloppsror i mark hus 45-47.
2015	Byte av garageportar. Målning av alla källarfönster, Tvätt av samtliga fasader, 4 stora björkar fälldes och ersattes med nya mindre träd.
2016	Ny asfaltbeläggning alla gångytor samt p-platser, ny stenmur samt två nya p-platser skapades.
2017	Byte av samtliga termostatventiler, Uppgradering och översyn av hela värmesystemet, Underhållsspolning av köksstammarna, Kontroll och filmning av stammar under plattan, samt ny cirkulationspump.
2018	Alla vitvaror har bytts ut i Bankmannalokalen (Kyl, frys, spis, fläkt samt diskmaskin), Total renovering av toalett och dusch i Bankmannalokalen, Nya stadgar antogs, samt OVK slutfördes (påbörjades 2017)
2019	Relining och radonmätning påbörjades
2020	Relining och radonmätning slutfördes
2021	Altan på gemensam gräsmatta byggdes

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande åren:

Det förebyggande arbetet med bland annat underhållsplanen ger ett bra verktyg för styrelsen att ha en bra kontroll på skötsel och underhåll. Med en fastighet i gott skick är förutsättningarna för att åstadkomma stabilitet goda.

Föreningen är inte så gammal, endast 19 år. Detta innebär att kapitalet i underhållsfonden töms löpande i samband med större underhållskostnader.

Genom att fortsätta fokusera på underhållsplanen samt investeringar och hålla utgifter under kontroll tror vi på en god framtid för föreningen. Men oförutsedda omvärldsfaktorer kan vi självklart inte råda över. Följande större renoveringar och underhåll planeras för de följande åren:

Årtal	Ändamål
2023	Markarbete (offerter har tagits in under 2022)
2023	OVK-kontroll
2024-2025	Renovering av balkonger och tak efter behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	154	342	356	264
Skuldsättning, kr/kvm	4 108	4 210	4 312	4 414	4 516
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	191	188	178	176	189
Driftskostnad, kr/kvm	486	656	454	448	528
Årsavgifter, kr/kvm	817	794	794	794	778
Totala intäkter, kr/kvm	874	848	846	849	837
Nettoomsättning, tkr	2 107	2 049	2 042	2 049	2 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-477	52	459	208
Soliditet, %	65	65	65	64	63

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 869 326	0	0	16 869 326
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 914 007	0	0	2 914 007
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	865 592	0	167 893	1 033 485
S:a bundet eget kapital, kr	20 648 925	0	167 893	20 816 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-596 126	-476 595	-167 893	-1 240 614
Årets resultat, kr	-476 595	476 595	-31 967	-31 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 072 721	0	-199 860	-1 272 581
S:a eget kapital, kr	19 576 204	0	-31 967	19 544 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 107 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 072 721
Årets resultat, kr	-31 967
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 107
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 272 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 272 581

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 109 894	2 047 287
Summa rörelseintäkter		2 109 894	2 047 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 095 680	-1 507 253
Underhållskostnader	Not 3	-7 107	-75 383
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 355	-76 097
Personalkostnader	Not 5	-63 499	-20 999
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-773 830	-773 830
Summa rörelsekostnader		-2 017 471	-2 453 561
Rörelseresultat		92 424	-406 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 353	4 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-134 744	-74 984
Summa finansiella poster		-124 391	-70 321
Årets resultat		-31 967	-476 595

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 038 165	26 811 995
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>26 038 165</u>	<u>26 811 995</u>
Summa anläggningstillgångar		26 038 165	26 811 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	758	-450
Övriga fordringar	Not 13	1 107 917	1 497 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	95 382	84 332
		<u>1 204 057</u>	<u>1 581 386</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 700 000	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 904 057	3 381 386
Summa tillgångar		29 942 221	30 193 381

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 783 333	19 783 333
Underhållsfond	1 033 485	865 592
	<u>20 816 818</u>	<u>20 648 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 240 614	-596 126
Årets resultat	-31 967	-476 595
	<u>-1 272 581</u>	<u>-1 072 721</u>
Summa eget kapital	19 544 237	19 576 204
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
		9 917 100
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 917 100	246 400
Leverantörsskulder	114 825	116 672
Skatteskulder	5 728	5 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	350 323
	<u>10 397 985</u>	<u>700 077</u>
Summa skulder	10 397 985	10 617 177
Summa Eget kapital och skulder	29 942 221	30 193 381

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,25%
Relining	5,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 002 206 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 698 528	1 648 908
Hyror	357 474	346 779
Övriga intäkter	53 892	51 600
	2 109 894	2 047 287
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	138 508	153 066
Reparationer	15 039	2 025
El	48 412	38 816
Uppvärmning	290 228	297 327
Vatten	122 552	117 697
Sophämtning	69 063	73 323
Övriga avgifter	118 928	22 880
Förvaltningsarvoden	69 933	66 069
Tomträttsavgäld	189 588	189 588
Övriga driftskostnader	33 429	546 462
	1 095 680	1 507 253
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	0	3 006
Byggnad utvändigt	7 107	0
Markytor	0	72 377
	7 107	75 383
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	74 335	72 335
Övriga externa kostnader	3 020	3 762
	77 355	76 097
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	15 000
Revisorsarvode	-1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	15 199	4 999
	63 499	20 999
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	773 830	773 830
	773 830	773 830
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	10 353	4 663
	10 353	4 663
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	134 436	74 404
Övriga finansiella kostnader	308	580
	134 744	74 984
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-31 967	-476 595
Avsättning till underhållsfond	-175 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	7 107	75 383
Resultat efter underhållspåverkan	-199 860	-551 212

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 082 680	32 082 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 082 680	32 082 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 270 685	-4 496 855
Årets avskrivningar	-773 830	-773 830
Utgående avskrivningar	-6 044 515	-5 270 685
Bokfört värde byggnader	26 038 165	26 811 995
Bokfört värde byggnader och mark	26 038 165	26 811 995
Taxeringsvärde för Torp 32:2		
Byggnad - bostäder	28 000 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	1 381 000	1 228 000
	29 381 000	26 028 000
Mark - bostäder	30 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	736 000	899 000
	30 736 000	29 899 000
Taxeringsvärde totalt	60 117 000	55 927 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	79 003	79 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 003	79 003
Ingående avskrivningar	-79 003	-79 003
Utgående avskrivningar	-79 003	-79 003
Bokfört värde	0	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		758	-450		
		758	-450		
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 105 723	1 496 105		
Skattekonto		587	-207		
Övrigt		1 606	1 606		
		1 107 917	1 497 504		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		90 914	84 154		
Upplupna intäkter		4 468	178		
		95 382	84 332		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-19	2023-10-19	12 mån	2,30%	400 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2023-05-28	3 mån	2,25%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2023-05-28	3 mån	2,25%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-31	2023-12-31	12 mån	2,60%	800 000
HSB Göteborg HSB	2023-01-19	2023-07-19	6 mån	2,10%	500 000
					2 700 000
Fastränteplaceringar					2 700 000
					2 700 000
					1 800 000
					1 800 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	31459427	3,16%	2023-09-28	9 917 100	246 400
				9 917 100	246 400
Nästa års amortering beräknas uppgå till					246 400
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 670 700
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 917 100
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 685 100

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	10 009	9 565
	10 009	9 565
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 666	3 072
Ovriga upplupna kostnader	144 460	133 239
Förutbetalda hyror och avgifter	198 197	185 652
	350 323	321 963

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Alexander Björk

Caroline Book

Johan Selin

Linnéa Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Birka 45-47, org.nr. 769607-4892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birka 45-47 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birka 45-47 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att betala skatter och avgifter i rätt tid vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Peter Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Birka 45-47 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:18:31



LINNÉA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:39:21



CAROLINE BOOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:18:00



ALEXANDER BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:54:06



PETER BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:48:12



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 05:25:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Birka 45-47 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:49:24



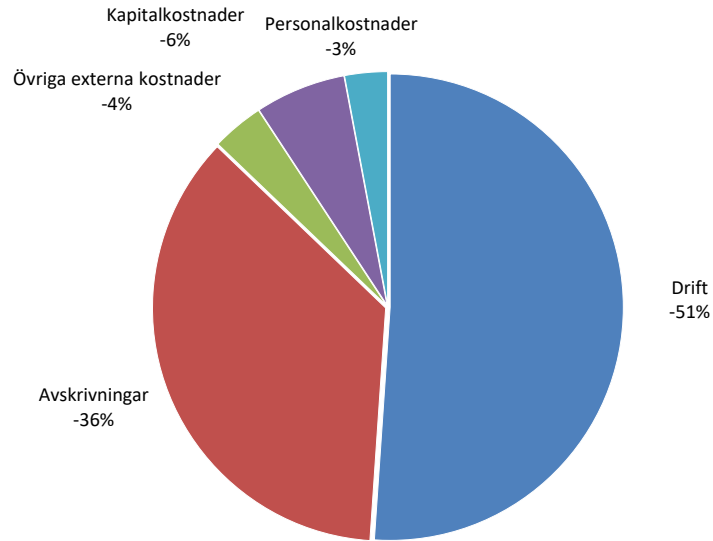
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

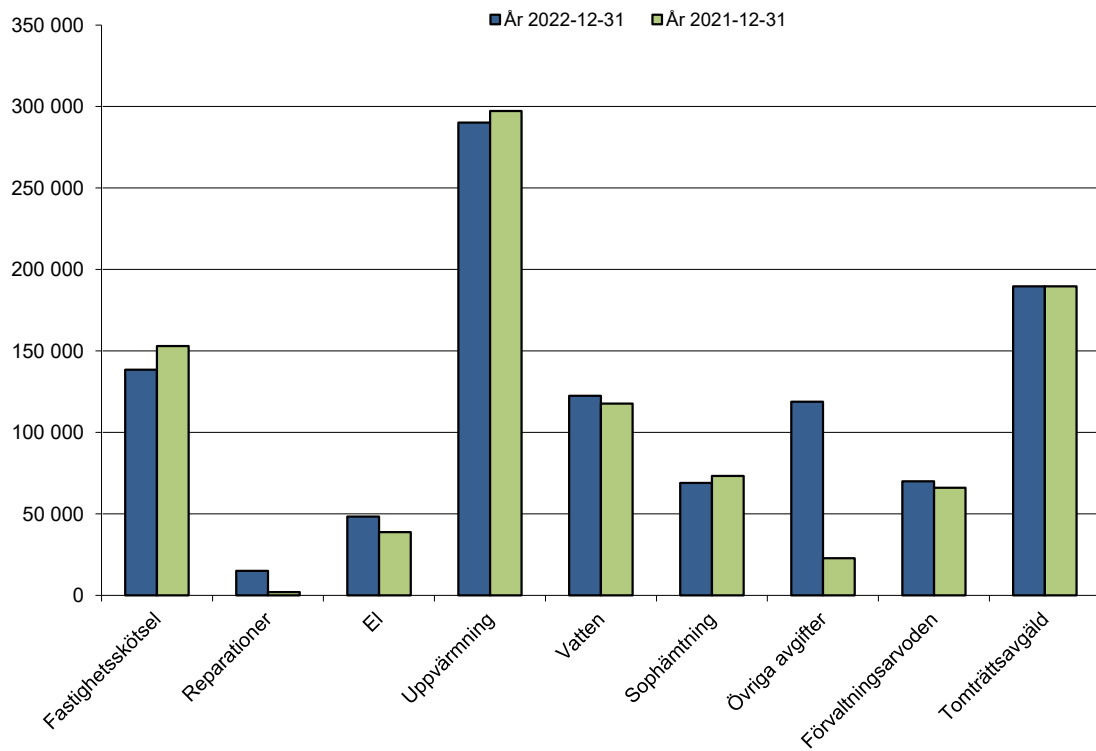
E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 05:26:05



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att vara en stabil bostadsrättsförening, samt att verka för ett trevligt och attraktivt boende.

ÖVRIG INFORMATION

Två städdagar har arrangerats under året med god uppslutning. En på våren samt en på hösten. Gemensamma utrymmen inomhus samt utomhus städades samt röjdes.

Föreningen har en övernattningslägenhet med sovrum, pentry dusch och toalett. För närvarande är den stängd på grund av begränsade utrymningsvägar av räddningstjänsten.

Under året har en altan byggts på den gemensamma gräsmattan för föreningens medlemmar.

MER OM BEFINTLIGA AVTAL

Förening har nedan bundna avtal:

Hysesavtal med Pizzeria Pomodoro tecknades 2005-01-01 och förlängdes senast 2023-01-01. Avtalet löper till 2025-12-31 och uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader varje gång. Avtalet måste revideras senast 2025-03-01.

Hysesavtal med Bankmannasällskapet tecknades 2008-01-01 och förlängdes senast 2023-01-01. Avtalet löper till 2025-12-31 och uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader varje gång. Avtalet måste revideras senast 2025-03-01.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.