

# Årsredovisning

för

## **BRF Brynolfsgatan 11**

769633-5582

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Brynolfsgatan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Fastigheten

Föreningen registrerades 2016 och äger och förvaltar sedan 2017 fastigheten Krokslätt 37:1 i Göteborg kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 222 m<sup>2</sup> och innehåller 4 lägenheter varav 3 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 289 000, varav markvärde 2 770 000. Nybyggnadsår är 1937.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande	Nicklas Wiltman
Ledamot	Christina Fredriksson
Ledamot	Malin Steen
Suppleant	Sandra Fantini
Revisor	Johan Rindeborg

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB

Ersättning till styrelsen har ej utgått under året.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 5 st protokollförda möten en föreningsstämma samt regelbundna ej protokollförda möten.

Under 2023 har styrelsen i föreningen tagit fram en budget och fattat beslut tillsammans med medlemmarna om att göra ett kapitaltillskott på totalt 150 000 kr. Utöver detta har styrelsen också utarbetat en plan för att höja avgifterna enligt följande:

Från och med den 1 juli 2023 kommer avgifterna att höjas med 20%.

Från och med den 1 januari 2024 kommer avgifterna att höjas med 20%.

Från och med den 1 januari 2025 kommer avgifterna att höjas med 15%.  
Från och med den 1 januari 2026 kommer avgifterna att höjas med 10%.

Dessa åtgärder har vidtagits för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och för att möta framtida behov och utmaningar.

### Medlemsinformation

Ny tvättmaskin samt torktumlare har införskaffats till tvättstugan.

Beslut om hyreshöjning från och med 20230101

Föreningen tar ut avgifter som täcker utbetalningarna men inte kostnaderna och därför uppstår förluster. På grund av oförutsedda reparationskostnader så har föreningens kassaflöde varit negativt 4 år i rad.

Föreningens stadgar följer sedan 2016 inte bostadsrättsföreningslagen och har för avsikt att komma tillrätta med frågan under 2023.

### Uthyrningslägenheten:

- Hyresgäst flyttade in 30/01 och bor fortfarande kvar.

### Planerat underhåll

Fönsterbyte

Installation av strömbrytare i källaren

Ommålning av mur, källare och tvättstuga

Laga takpapp vid entredörr

### Händelser efter årets utgång:

Inga händelser efter årets utgång.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	178	178	166	171
Resultat efter finansiella poster	-59	-94	-38	-33
Avgift per m2	770	770	770	770
Underhållsplan per m2	157	126	94	62
Soliditet (%)	77,0	76,8	77,5	77,4

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 415 298	260 002	27 912	-228 494	-93 576	7 381 142
Disposition av föregående års resultat:			6 978	-100 554	93 576	0
Årets resultat					-58 770	-58 770
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 415 298</b>	<b>260 002</b>	<b>34 890</b>	<b>-329 048</b>	<b>-58 770</b>	<b>7 322 372</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-329 048
Avsättning till underhållsfond	6 978
årets förlust	-58 770
	<b>-380 840</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-380 840
	<b>-380 840</b>

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	34 890
Överföring till fond för yttre underhåll	6 978
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Utgående behållning	<b>41 868</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	178 178	178 175
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>178 178</b>	<b>178 175</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	3	-7 469	-78 494
Driftskostnader	4	-127 438	-105 295
Underhåll		-664	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 877	-44 162
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-181 448</b>	<b>-227 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 270</b>	<b>-49 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-55 502	-43 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 500</b>	<b>-43 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 770</b>	<b>-93 576</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58 770</b>	<b>-93 576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 770</b>	<b>-93 576</b>

t

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	9 481 679	9 524 044
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 916	3 143
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 491 595</b>	<b>9 527 187</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 491 595</b>	<b>9 527 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	3 576
Övriga fordringar		1 114	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 359	4 299
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 473</b>	<b>7 875</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		14 408	74 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 408</b>	<b>74 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 881</b>	<b>82 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 511 476</b>	<b>9 609 760</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 415 298	7 415 298
Kapitaltillskott		260 002	260 002
Underhållsfond		34 890	27 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 710 190</b>	<b>7 703 212</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-329 048	-228 494
Årets resultat		-58 770	-93 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-387 818</b>	<b>-322 070</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 322 372</b>	<b>7 381 142</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 090 000	2 135 000
Övriga skulder		10 000	12 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 147 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 000	45 000
Leverantörsskulder		8 784	2 993
Skatteskulder		9 635	16 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 685	16 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>89 104</b>	<b>81 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 511 476</b>	<b>9 609 760</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-58 770	-93 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45 877	44 162
Betald skatt		-8 352	953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-21 245</b>	<b>-48 461</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 576	1 162
Förändring av kortfristiga fordringar		-60	-345
Förändring av leverantörsskulder		5 791	-19 358
Förändring av kortfristiga skulder		8 934	-6 399
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 004</b>	<b>-73 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 285	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 285</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	271 250
Amortering av lån		-47 000	-187 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-47 000</b>	<b>83 690</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-60 289</b>	<b>10 289</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		74 698	64 409
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 409</b>	<b>74 698</b>

✓



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-82 172	-82 172
Hyror bostäder	-72 000	-72 000
Hyror garage och parkeringsplatser	-24 000	-24 000
Övriga intäkter	-6	-3
	<b>-178 178</b>	<b>-178 175</b>

### Not 3 Underhåll

	2022	2021
Underhåll inst. va/sanitet	2 594	73 499
Repartition bostadsrättsläg	4 875	4 995
	<b>7 469</b>	<b>78 494</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Elektricitet	65 381	46 234
Vatten o avlopp	11 868	8 947
Renhållning	3 497	3 275
Försäkring	13 140	12 518
Fastighetsskatt 2018 och 2020	8 874	8 524
Ekonomisk förvaltning	11 777	13 636
Övrigt	12 901	12 161
	<b>127 438</b>	<b>105 295</b>

e

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader	55 502	43 800
	<b>55 502</b>	<b>43 800</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 731 254	9 731 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 731 254</b>	<b>9 731 254</b>
Ingående avskrivningar	-164 845	-122 480
Årets avskrivningar	-42 365	-42 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-207 210</b>	<b>-164 845</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 524 044</b>	<b>9 566 409</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 519 000	3 532 000
Taxeringsvärden mark	2 770 000	2 176 000
	<b>6 289 000</b>	<b>5 708 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**


	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 993	8 993
Inköp	10 285	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 278</b>	<b>8 993</b>
Ingående avskrivningar	-5 840	-4 043
Årets avskrivningar	-3 512	-1 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 352</b>	<b>-5 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 926</b>	<b>3 153</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

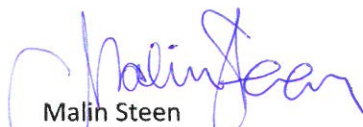
	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank -	0	-1 911 000
Danske Bank - 5,270 %	-266 000	-269 000
Danske Bank - 3,970 %	-1 869 000	0
	<b>-2 135 000</b>	<b>-2 180 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

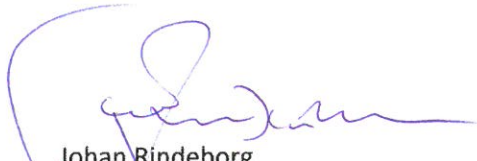
Göteborg

  
Nicklas Wiltman  
Ordförande

  
Christine Fredriksson

  
Malin Steen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29

  
Johan Rindeborg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Brynolfsgatan 11

Organisationsnummer 769633-5582

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Brynolfsgatan 11 för räkenskapsåret 2022.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2022-12-31 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brynolfsgatan 11 för räkenskapsåret 2022.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Göteborg 2023-05-29



Johan Rindeborg  
Revisor