

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Carlandersplatsen 123
Org nr: 769604-6221



Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseordförande
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carlandersplatsen
123 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 48 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 33:27 i Göteborgs kommun. Fastigheten byggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1997. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 391 kvm varav 4 269 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
5 rum och kök	4
6 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätt	1
Garage	2
Lokaler	2

Total tomtarea

1 013 m²



Årets taxeringsvärde	164 866 000
Föregående års taxeringsvärde	154 776 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 481 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under 2022 ihop med vår tekniska förvaltare Riksbyggen. För kommande 5 år så ligger det i plan underhåll för ca 3 655 000kr. Styrelsen kommer ihop med Riksbyggen gå genom underhållsplanen ytterligare under våren 2023 och med största sannolikhet så kommer många stora underhållsarbeten som ligger i plan nu för kommande 5 år flyttas framåt efter mer en mer detaljerad bedömning. Föreningen har också som strategi att avvakta utfall av de stora byggnadsarbeten som sker i området innan man tar beslut i de stora underhåll som också påverkas av dessa byggnadsarbeten för att förhindra ytterligare skador efter underhåll. Då föreningens kassa är fortsatt mycket god ser styrelsen inga bekymmer med underhållsplanen som ligger ur ett ekonomiskt perspektiv.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 443 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	52 116
Fläktar	428 578



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Höglund	Ordförande	2023
Natalie Harris	Ledamot	Avgått februari 2023
Felicia Persson	Ledamot	2024
Per Grankvist	Ledamot	2024
Ewelina Wallentinsson	Ledamot	Avgått under året
Jerry Creson	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gothia Revision Sören Maxén	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Kahl	2023
Per-Anders Örtendahl	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 430 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Ordförande har ordet

Under året har styrelsens sammansättning ändrats genom att en medlem har avgått pga avflyttning från föreningen och ersatts med ny medlem.

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi och likviditet och är således mycket bra rustad för omfattande förändringar i samhället i form av ökade kostnader av olika slag samt framtida underhållsbehov.

Vår likviditet vid årets slut uppgår till 7,2 mkr.

För att få något bättre avkastning på vår likviditet har 3 mkr placerats på fasträntekonto hos Nordea på 1 år till ränta 2,50%, och knappt 2,5 mkr är placerade på sparkonto hos Nordea till ränta 0,64%,(aktuella räntesatser när detta skrivs i januari 2023).

Vår goda likviditet har också gett oss möjlighet att höja medlemsavgiften med endast 1% den 1 januari 2023. Föreningens lån till Nordea på 8 mkr till 0,75% ränta är bundet fram till september 2025, och det skulle tillkomma onödiga kostnader att lösa lånet i förtid. Så även om föreningen är tillräckligt likvid i dagsläget för att göra en avbetalning av lånet anser styrelsen, att det är bättre att fortsätta att vara likvida och placera en del av likviditeten i enlighet med ovanstående samt vara rustad för de underhållsarbeten som kommer att behöva göras de kommande åren. Det kan vara riskabelt att betala av lån idag för dyra avgifter, om vi senare behöver låna pengar igen för att göra underhåll med eventuellt ökade räntekostnader som följd.

Under året har ett avtal slutits med Riksbyggen om löpande teknisk fastighetsförvaltning. Inom ramen för detta avtal har en uppdaterad underhållsplan utarbetats, dels för 10 år, och dels för 30 år.

Under året har diverse underhålls-och reparationsarbeten utförts när behov uppstått. Sådana arbeten innefattar bl.a,

- Ett serviceavtal för underhåll och reparation av yttertak har slutits med en ny entreprenör, som bl.a innefattar årlig översyn av taket,snöskottning av taket, borttagande av istappar etc. Inom ramen för detta avtal gjordes omfattande underhålls- och reparationsarbeten av taket under november-december.
- OVK-besikning, samtliga lägenheter godkända. Nästa besikning planerad till 2028.
- Nya rökgasfläktar har installerats på taket.
- Läckage i källaren på Carlandersplatsen 3, ett omfattande sådant i januari och ett mindre sådant i november har åtgärdats.
- Utöver ovanstående har diverse arbeten utförts avseende hissar, portar, låssystem, balkonger, tvättutrustning etc

Avseende framtida underhåll har, som nämnts ovan en uppdaterad underhållsplan utarbetats. För 2023 innefattar den bl.a, om behov uppstår,byte av tvättmaskin och torktumlare, målning och renovering av invändiga dörrar. Vad avser framtida underhåll i övrigt avvaktar vi utfall av diverse byggnadsarbeten i vår närhet, i första hand Wallenstams nybygge av två fastigheter på berget nära vår fastighet.

Vi kommer att ägna stor uppmärksamhet åt konsekvenserna för vår fastighet och boendemiljö av denna byggnation, och förbereder i dagarna,(januari 2023), ett yttrande till Tingsrätten i detta ärende.

I övrigt har genomförts under året,

- En ny rutin för elavläsning och debitering har överenskommit med Riksbyggen.
- Bland miljöorienterade åtgärder kan nämnas,
- Avtal med Renova om ytterligare avfallshantering av bl.a batterier, glödlampor, pappersavfall,plastavfall och metallavfall. Containers för dessa avfallstyper har installerats i avfallsrummet.
- Bekräftat avtal med Park-och Naturförvaltningen,(numera Stadsmiljöförvaltningen) om snöröjning av trottoaren vid vår fastighet.
- Nytt kontrakt under diskussion med TeamStäd avseende städtjänster i vår fastighet.

Dokument beträffande Information till Medlemmar har uppdaterats och distribuerats.

Under året har diverse sociala aktiviteter genomförts i form av två städdagar, gårdsfest, grantändning och glögg på 1: sta advent, golfmästerskap.

Styrelsen vill uppmana våra medlemmar, att fler medlemmar engagerar sig och deltar i dessa aktiviteter än har varit fallet under 2022.

Hans Höglund
Ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 264	2 262	2 280	2 285	2 271
Resultat efter finansiella poster	-354	117	221	160	285
Årets resultat	-354	117	221	160	285
Resultat exklusive avskrivningar	48	515	616	555	714
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-394	260	361	300	459
Balansomslutning	71 088	71 541	68 161	68 058	67 538
Soliditet %	88	88	87	87	88
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	430	424	420	417	411
Lån, kr/m ²	1 822	1 822	1 822	1 938	1 938

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 470 290	7 245 430	2 860 643	-2 825 440	117 444
Disposition enl. årsstämmobeslut				117 444	-117 444
Reservering underhållsfond			443 000	-443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-480 694	480 694	
Årets resultat					-354 132
Vid årets slut	55 470 290	7 245 430	2 822 949	-2 670 302	-354 132

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 707 996
Årets resultat	-354 132
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	480 694
Summa	-3 024 434

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 024 434**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 263 540	2 261 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 723	16 489
Summa rörelseintäkter		2 319 236	2 278 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 960 573	-1 425 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 220	-121 346
Personalkostnader	Not 6	-148 583	-156 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-402 540	-397 413
Summa rörelsekostnader		-2 640 917	-2 100 552
Rörelseresultat		-321 653	177 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 609	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-60 087	-60 156
Summa finansiella poster		-32 478	-60 156
Resultat efter finansiella poster		-354 132	117 444
Årets resultat		-354 132	117 444



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	63 799 172	64 150 462
Summa materiella anläggningstillgångar		63 799 172	64 150 462
Summa anläggningstillgångar		63 799 172	64 150 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		30	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 012	75 198
Summa kortfristiga fordringar		64 012	75 278
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	7 225 635	7 315 390
Summa kassa och bank		7 225 635	7 315 390
Summa omsättningstillgångar		7 289 676	7 390 668
Summa tillgångar		71 088 849	71 541 130



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 715 720	62 715 720
Fond för yttre underhåll	2 822 949	2 860 643
Summa bundet eget kapital	65 538 668	65 576 362
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 670 302	-2 825 440
Årets resultat	-354 132	117 444
Summa fritt eget kapital	-3 024 434	-2 707 996
Summa eget kapital	62 514 234	62 868 366
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	74 468	106 456
Skatteskulder	3 805	6 322
Övriga skulder	7 098	15 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	489 243
Summa kortfristiga skulder	574 614	672 764
Summa eget kapital och skulder	71 088 849	71 541 130



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	13

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 774 296	1 750 455
Hyror, bostäder	122 844	164 388
Hyror, lokaler	213 480	206 931
Hyror, garage	47 520	47 520
Rabatter	0	-6 595
Elavgifter	89 692	98 964
Debiterad fastighetsskatt	15 708	0
Summa nettoomsättning	2 263 540	2 261 663

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	300
Övriga ersättningar	10 578	15 684
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	1
Övriga rörelseintäkter	24 960	504
Försäkringsersättningar	20 178	0
Summa övriga rörelseintäkter	55 723	16 489

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-480 694	-47 315
Reparationer	-185 526	-137 496
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 901	-74 661
Försäkringspremier	-89 007	-85 903
Kabel- och digital-TV	-88 780	-84 602
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 105	-15 255
Serviceavtal	-40 870	0
Obligatoriska besiktningar	-42 816	-36 711
Bevakningskostnader	-3 653	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 735	-8 654
Förbrukningsinventarier	-32 074	-8 782
Vatten	-98 441	-92 274
Fastighetsel	-159 760	-153 741
Uppvärmning	-399 420	-436 190
Sophantering och återvinning	-86 034	-76 031
Förvaltningsarvode drift	-155 756	-167 777
Summa driftskostnader	-1 960 573	-1 425 392



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-4 614	-847
Förvaltningsarvode administration	-85 195	-69 633
Annonsering och reklam	-1 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 012	-17 976
Övriga förvaltningskostnader	-60	-6 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 877	-18 297
Kontorsmateriel	-1 664	-1 615
Medlems- och föreningsavgifter	-689	-451
Köpta tjänster	0	-2 831
Bankkostnader	-3 510	-2 870
Övriga externa kostnader	-1 600	-700
Summa övriga externa kostnader	-129 220	-121 346

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-120 750	-119 000
Sociala kostnader	-27 833	-37 401
Summa personalkostnader	-148 583	-156 401

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 206	-265 206
Avskrivningar tillkommande utgifter	-137 334	-132 207
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-402 540	-397 413



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 000	-60 000
Övriga räntekostnader	-87	-156
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 087	-60 156

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 041 109	53 041 109
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	1 701 502	1 675 314
	69 891 198	69 865 010
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	51 250	26 188
	51 250	26 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 942 448	69 891 198

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 730 898	-4 465 692
Standardförbättringar	-1 009 839	-877 629
	-5 740 737	-5 343 321
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 206	-265 206
Årets avskrivning Standardförbättringar	-137 333	-132 207
	-402 539	-397 413
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 143 276	-5 740 734

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	48 045 007	48 310 211
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	605 578	691 664

Taxeringsvärden

Bostäder	163 000 000	153 000 000
Lokaler	1 866 000	1 776 000

Totalt taxeringsvärde

	164 866 000	154 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 334 000</i>	<i>71 244 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 532 000</i>	<i>83 532 000</i>



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 083	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 914	14 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 636	18 140
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 257	21 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121	21 159
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 012	75 198

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	3 000 000	0
Nordea	289 238	290 568
Swedbank	1 447 201	1 508 171
Nordea	2 489 196	5 516 652
Summa kassa och bank	7 225 635	7 315 390

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	8 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2025-09-16	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
Summa			8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00

*Senast kända räntesatser



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 940	37 400
Upplupna driftskostnader	35 500	0
Upplupna elkostnader	14 568	21 769
Upplupna vattenavgifter	16 563	16 000
Upplupna värmekostnader	68 139	65 808
Upplupna kostnader för renhållning	19 486	15 556
Upplupna revisionsarvoden	19 750	18 488
Upplupna styrelsearvoden	120 750	119 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	91 957
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	966	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 582	158 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489 243	544 552

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Höglund

Per Grankvist

Felicia Persson

Jerry Creson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-
Gothia Revision

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carlandersplatsen 123

Org.nr 769604-6221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlandersplatsen 123 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 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Carlandersplatsen 123 för räkenskapsåret 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Under året har en av bostadsrättsföreningens sex styrelseledamöter avgått på egen begäran varför styrelsen ej varit fulltalig då någon ny styrelseledamot ej valts in.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Carlandersplatsen 123

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Carlandersplatsen 123 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860