

Brf Lantmätaregatan 11

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Lantmätaregatan 11

769621-0587

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lantmätaregatan 11, 769621-0587, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hans Carlson	Ordförande	2022
Stefan Åkerberg	Ledamot	2022
Allan Eriksson	Ledamot	2022
Mea Thompson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Marte Moen	Suppleant	2022
------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2022
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Johan Campmany		2022
----------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Tidigare uppläts ytterligare en lokal med hyresrätt. Från och med 2019-11-01 återtog lokalen för att användas som förrådsutrymme för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	2	7

Total tomtarea: 452 kvm

Total bostadsarea: 705 kvm

Total lokalarea: 86 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Dahlia Blommor & Dekorationer AB	86 kvm	2022-05-31/12 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-tv
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Städarna Sverige *	Trappstädning
Anticimex	Skadedjursbekämpning

* Nytt avtal fr.o.m. 2021-02-15.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 134 153 kr och planerat underhåll för 33 095 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad som framgår i not 5 till resultaträkningen avser spolning och slamsugning av dagvattensystem samt mattläggning i trappuppgång.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas fastighetens årliga underhållsbehov uppgå till 154 000 kr, vilket motsvarar 195 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan och 2021 avsätts det 24 000 kr för kommande års underhåll. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

Inga större underhållsåtgärder ligger planerade de närmsta åren.

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Mattläggning i uppgång A	2021
Spolning och slamsugning av dagvattensystem	2021
Renovering av lokal	2021
Besiktning av äldre badrum i fastigheten	2020
Byte av vindsfönster i uppgång C	2020
Byte av förrådsdörr till ny säkerhetsdörr	2020
Energideklaration	2019
Lagt nytt golv i uppgång C	2019
Rensning av ventilationstrummor och montering av fågel nät	2018
Renovering av tvättstuga	2018
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare	2018
Målning och snickeriarbete i uppgång C	2018
Byte av armaturer i uppgång B	2018
Montering av taksäkerhet	2018
Relining av bottenplatta	2017
Besiktning av byggnaden	2016
Byte av kretskort till passersystem	2016
Byte av låsbleck till grind och port	2016
Renovering av källare	2016
Renovering av tak	2016
Målning av staket	2014
Målning av sockel och portgång	2013
Byte av utebelysning, stenplattor och gräsmatta	2013
Byte av grind och passersystem	2013
Nytt plank och smidesstaket runt innergården	2012
Nya dagvattenrör och brunnar	2012
Slamsugning/högtrycksspolning och TV-inspektion av bottenplatta	2012
Dränering av grund mot gård	2012
Omtrimning av värmesystemet	2012
Byte av ventiler, rör och värmesystem	2012
Byte av termostater	2012
Byte av fönster	2012
Ny el i lokal	2011
Takomläggning	2008
Kontroll och byte av vissa rör och stammar	1978
Ny fasad med tilläggsisolering	1978

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-04-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Under året har vattenläckan som drabbat föreningens lokalhyresgäst lokaliserats och åtgärdats. Föregående år gjordes en del förberedande arbete inför en renovering av lokalen och lokalrenoveringen har i år genomförts i samband med återställandet efter vattenskadan. Föreningen värdesätter sin goda relation med lokalhyresgästen och renoveringen har varit ett bra tillfälle att åtgärda vattenläckan samtidigt som standardförbättringar gjorts i lokalen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-10-01 då avgifterna höjdes med 8,7 %. Inför 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsförändringar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019 *	2018 *
Rörelsens intäkter	671	682	688	688
Resultat efter finansiella poster	-181	-80	-98	-163
Förändring av underhållsfond	-8	-58	-6	-118
Resultat efter fondförändringar	-173	-22	-91	-45
Soliditet %	49	49	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	749	749	749	749
Driftskostnad, kr / kvm	316	250	259	236
Ränta, kr / kvm	202	206	237	222
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	29	28	26
Lån, kr / kvm	8 445	8 571	9 090	8 455
Snittränta (%)	2,39	2,41	2,61	2,63

* Under 2019 återtog föreningen en tidigare uthyrd lokalyta om 70 kvm. Dessförinnan var föreningens totala lokalyta 156 kvm. Bostads- och lokalytan uppgick då sammanlagt till 861 kvm.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 006 944	7 936	-1 171 087	-79 545
Disposition enligt föreningsstämma			-79 545	79 545
Avsättning till underhållsfond		24 000	-24 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 936	31 936	
Årets resultat				-180 523
Vid årets slut	8 006 944	-	-1 242 696	-180 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 250 632
Årets resultat före fondförändring	-180 523
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-24 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 936
Summa över/underskott	-1 423 219

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 423 219
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	669 378	674 052
Övriga rörelseintäkter	3	2 015	7 560
Summa rörelseintäkter		671 393	681 612
		671 393	681 612
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-134 153	-35 967
Planerat underhåll	5	-33 095	-80 840
Driftskostnader	6	-249 862	-197 659
Övriga kostnader	7	-72 890	-81 657
Personalkostnader	8	-4 995	-4 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-197 085	-197 085
Summa rörelsekostnader		-692 080	-598 203
Rörelseresultat		-20 687	83 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter		94	368
Räntekostnader		-159 930	-163 322
Summa finansiella poster		-159 836	-162 954
Resultat efter finansiella poster		-180 523	-79 545
Resultat före skatt		-180 523	-79 545
Årets resultat		-180 523	-79 545

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	12 974 747	13 168 011
Inventarier, maskiner och installationer	11	42 349	46 170
		13 017 096	13 214 181
Summa anläggningstillgångar		13 017 096	13 214 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		232	499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 861	11 111
		12 093	11 610
<i>Kassa och bank</i>	13	435 398	471 504
Summa omsättningstillgångar		447 491	483 114
SUMMA TILLGÅNGAR		13 464 587	13 697 295

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 006 944	8 006 944
Underhållsfond		-	7 936
		8 006 944	8 014 880
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 242 696	-1 171 087
Årets resultat		-180 523	-79 545
		-1 423 219	-1 250 632
Summa eget kapital		6 583 725	6 764 248
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	6 140 000
		-	6 140 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 680 000	640 000
Leverantörsskulder		25 887	5 326
Depositioner		33 000	33 000
Skatteskulder		702	5 876
Övriga skulder		735	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	140 538	108 845
		6 880 862	793 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 464 587	13 697 295

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 687	83 409
Avskrivningar	197 085	197 085
	176 398	280 494
Erhållen ränta	94	368
Erlagd ränta	-159 930	-163 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	16 562	117 540
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-483	44 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 815	-52 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 894	109 352
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-410 000
Årets kassaflöde	-36 106	-300 648
Likvida medel vid årets början	471 504	772 152
Likvida medel vid årets slut	435 398	471 504

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	528 024	528 024
Hyror lokaler	140 088	137 328
Hyror förråd	9 600	8 700
Hysesavdrag *	-8 334	-
Summa	669 378	674 052

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	1 183	3 550
Övriga intäkter	832	4 010
Summa	2 015	7 560

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	1 750	4 016
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 485	7 168
VA & sanitet, installationer	18 959	4 034
Huskropp, fönster	-	20 749
Vattenskador	84 959	-
Summa	134 153	35 967

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	32 840
Golv, gemensamma utrymmen	28 314	48 000
VA & sanitet, installationer	4 781	-
Summa	33 095	80 840

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	25 589	25 259
Städning	11 882	-
Besiktningsskostnader *	10 411	8 900
Förbrukningsmaterial	2 620	3 991
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 759
El	11 512	8 217
Uppvärmning	112 385	83 150
Vatten och avlopp	38 444	35 245
Avfallshantering	15 865	11 877
Försäkringar	7 994	6 844
Systematiskt brandskyddsarbete	692	-
Kabel-TV	12 468	12 417
Summa	249 862	197 659

* Årets kostnad avser besiktning av fastighetsel. Kostnad 2020 avser besiktning av badrum.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 133
Frakter och transporter	379	-
Tele och post	805	770
Förvaltningskostnader	48 500	59 570
Revision	13 750	13 750
Jurist- och advokatkostnader	8 406	2 053
Bankkostnader	350	681
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	72 890	81 657

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	193 264	193 265
Inventarier, maskiner och installationer	3 821	3 820
Summa	197 085	197 085

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 954 499	10 954 499
-Mark	3 567 966	3 567 966
	14 522 465	14 522 465
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 522 465	14 522 465
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 354 454	-1 161 189
	-1 354 454	-1 161 189
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-193 264	-193 265
	-193 264	-193 265
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 547 718	-1 354 454
Redovisat värde	12 974 747	13 168 011
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 406 781	9 600 045
Mark	3 567 966	3 567 966
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 600 000	12 600 000
Lokaler	954 000	954 000
Totalt taxeringsvärde	13 554 000	13 554 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 009 000</i>	<i>7 009 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	57 314	57 314
	<u>57 314</u>	<u>57 314</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 314	57 314
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 144	-7 324
	<u>-11 144</u>	<u>-7 324</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 821	-3 820
	<u>-3 821</u>	<u>-3 820</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 965	-11 144
 Redovisat värde	42 349	46 170

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	8 667	7 994
Förutbetalda kostnader	3 194	3 117
Summa	11 861	11 111

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	435 148	471 254
Transaktionskonto Swedbank	250	250
Summa	435 398	471 504

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 680 000	640 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	6 140 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 680 000	6 780 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	6 680 000	6 780 000
Summa	6 680 000	6 780 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,02 %	2022-10-28	1 800 000	-	-	1 800 000
Swedbank	1,84 %	2022-10-25	4 400 000	-	60 000	4 340 000
SEB*	1,07 %	2021-12-28	580 000	-	40 000	540 000
Summa			6 780 000	-	100 000	6 680 000

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader under bindningstiden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	14 649	14 848
Förutbetalda intäkter	49 195	40 171
Upplupna revisionsarvoden	13 750	13 750
Upplupna driftskostnader	62 944	40 076
Summa	140 538	108 845

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 578 320	7 578 320
Summa ställda säkerheter	7 578 320	7 578 320

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Hans Carlson
Styrelseordförande

Stefan Åkerberg

Allan Eriksson

Mea Thompson

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Brf Lantmätaregatan 11 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 10 2022 04:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)	Hans Carlson (E-Signatur)
Stefan Åkerberg (E-Signatur)	Allan Eriksson (E-Signatur)
Mea Thompson (E-Signatur)	Maria Claesson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Apr 11 2022 05:19PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2022 09:06PM	Hans Carlson granskade dokumentet:
Apr 12 2022 09:06PM	 HANS CARLSON signerade dokumentet
Apr 11 2022 10:29PM	Stefan Åkerberg granskade dokumentet:
Apr 11 2022 10:31PM	 STEFAN ÅKERBERG signerade dokumentet
Apr 11 2022 08:34PM	Allan Eriksson granskade dokumentet:
Apr 11 2022 08:38PM	 Allan Mats Eriksson signerade dokumentet
Apr 25 2022 10:26AM	Mea Thompson granskade dokumentet:
Apr 25 2022 10:27AM	 Mea Desideria Thompson signerade dokumentet
Maj 10 2022 04:02PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Maj 10 2022 04:03PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Maj 10 2022 04:03PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6254426387a40 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lantmätaregatan 11 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lantmätaregatan 11 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2022

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Brf Lantmätaregatan 11 - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 10 2022 04:02PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6267E49B4E148
MAJ 10 2022 04:02PM

Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)

Maria Claesson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Apr 26 2022 02:26PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2022 04:02PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Maj 10 2022 04:02PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Maj 10 2022 04:02PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6267e49b4e148 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

