

# Brf Rundstycket 4

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Rundstycket 4**  
769618-8270  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rundstycket 4, 769618-8270, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändmål 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 2008-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 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>
Lena Signal	Ordförande	2023
Sebastian Hedlund	Ledamot	2023
Oscar Holm	Ledamot	2023
William Jonsson	Ledamot	2023

##### Ordinarie revisorer

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

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 9:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adresser är Hisingsgatan 2 A-B och Neptunusgatan 1.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14 st	8 st	1 st

Total tomtarea:	409 kvm
Total bostadsarea:	898 kvm
- varav bostadsrättsarea:	823 kvm
- varav hyresrättsarea:	75 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Skadedjursbekämpning



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 161 256 kr och planerat underhåll för 501 039 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser byte av fläkt i torkrum, renovering av tvättstuga, byte av armatur i trapphus, installation av nytt kodlås, installation av kortfoder och patch i ledning samt spolning av markbrunn på innergården.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2014 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det årliga underhållsbehovet till 133 000 kr, vilket motsvarar 148 kr per kvm.

Avsättningen till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2022 uppgår avsättningen till 119 000, vilket motsvarar 133 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det 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

	År
Taktvätt	2023
Byte av termostater och ventiler till radiatorer	2023
Ny underhållsplan	2023
OVK-besiktning	2025

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Renovering av tvättstuga	2022
Installation av nytt kodlås på innergården till B-porten	2022
Byte av fläkt i torkrum	2022
Byte av armatur i trapphus	2022
Installation av kortfoder och patch i ledning	2022
Spolning av markbrunn på innergården	2022
Energideklaration	2021
Nya ytterdörrar sattes in och nya kodlås installerades	2020
Ombyggnad av ventilationssystem	2019-2020
Åtgärdat avloppet i tvättstugan	2019
OVK-besiktning	2019
Nya hänggrännor på innergården	2019
Delar av taket bytt pga felkonstruktion och vattenläcka i lägenhet	2019
Nya tvättmaskiner	2013
Nytt tomtgränsstaket på innergården	2012
Ny torktumlare & nytt torkrum	2011
Renovering av tak	2009
Renovering av balkonger	2008
Renovering av fasad	2008
Relining av avloppsrör	2008
Ny el i hela huset inkl. lägenheter	2008
Målning av trapphusen	2008
Nya säkerhetsdörrar	2008
Nya fönster	2004



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 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 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 6 % från och med 2023-01-01.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 165 kr per månad för bredband.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att debitera samtliga lägenheter 48 kr per månad för kabel-TV från och med 2023-01-01.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	906	892	886	882
Resultat efter finansiella poster *	-719	-150	-438	-565
Förändring av underhållsfond	-293	116	-47	47
Resultat efter fondförändringar	-426	-266	-391	-612
Sparande, kr / kvm	-11	64	-153	-429
Soliditet (%)	51	53	53	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	904	904	904	887
Bostadshyra, kr / kvm	1 206	1 194	1 194	1 194
Driftskostnad, kr / kvm	564	553	486	457
Energikostnad, kr / kvm	301	291	246	245
Ränta, kr / kvm	88	75	169	168
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	133	129	53	52
Lån, kr / kvm	9 293	9 387	9 475	9 325
Räntekänslighet (%)	11,21	11,33	11,83	11,96
Snittränta (%)	0,95	0,80	1,78	1,80

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 350 036</b>	<b>292 708</b>	<b>-1 781 086</b>	<b>-150 470</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-150 470	150 470
Avsättning till underhållsfond		119 000	-119 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-411 708	411 708	
Årets resultat				-718 894
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 350 036</b>	<b>-</b>	<b>-1 638 848</b>	<b>-718 894</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 931 556
Årets resultat före fondförändring	-718 894
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-119 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	411 708
Summa över/underskott	-2 357 742

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 357 742</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	835 002	833 760
Övriga rörelseintäkter	3	70 939	58 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>905 941</b>	<b>892 353</b>
		905 941	892 353
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-161 256	-135 190
Planerat underhåll	5	-501 039	-
Driftskostnader	6	-506 071	-496 882
Övriga kostnader	7	-110 851	-76 530
Personalkostnader	8	-59 136	-59 139
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-207 966	-207 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 546 319</b>	<b>-975 703</b>
		-1 546 319	-975 703
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-640 378</b>	<b>-83 350</b>
		-640 378	-83 350
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		618	239
Räntekostnader		-79 134	-67 359
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 516</b>	<b>-67 120</b>
		-78 516	-67 120
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-718 894</b>	<b>-150 470</b>
		-718 894	-150 470
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-718 894</b>	<b>-150 470</b>
		-718 894	-150 470
<b>Årets resultat</b>		<b>-718 894</b>	<b>-150 470</b>
		-718 894	-150 470

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	16 640 546	16 843 014
Inventarier, maskiner och installationer	11	4 124	9 622
		<u>16 644 670</u>	<u>16 852 636</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>16 644 670</u>	<u>16 852 636</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		4 798	-
Övriga fordringar		1 257	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 174	24 178
		<u>34 229</u>	<u>25 174</u>

***Kassa och bank***

	13	975 969	1 457 053
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>1 010 198</u>	<u>1 482 227</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>17 654 868</u>	<u>18 334 863</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 350 036	11 350 036
Underhållsfond		-	292 708
		<u>11 350 036</u>	<u>11 642 744</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 638 848	-1 781 087
Årets resultat		-718 894	-150 470
		<u>-2 357 742</u>	<u>-1 931 557</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 992 294</u>	<u>9 711 187</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	<u>5 507 667</u>	<u>8 345 500</u>
		5 507 667	8 345 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 837 833	84 000
Leverantörsskulder		115 099	39 833
Skatteskulder		3 312	2 559
Övriga skulder		-	2 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>198 663</u>	<u>148 967</u>
		3 154 907	278 176
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 654 868</u>	<u>18 334 863</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-640 378	-83 350
Avskrivningar	207 966	207 962
	<b>-432 412</b>	<b>124 612</b>
Erhållen ränta	618	239
Erlagd ränta	-79 134	-67 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-510 928</b>	<b>57 492</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 055	-450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	122 899	1 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-397 084</b>	<b>58 252</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 492 500
Amortering av låneskulder	-84 000	-8 571 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-84 000</b>	<b>-79 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-481 084</b>	<b>-20 998</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 457 053</b>	<b>1 478 051</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>975 969</b>	<b>1 457 053</b>

(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:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Ventilation	40 år
-Övrigt	40 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner	10 år
----------------	-------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	744 192	744 192
Hyror bostäder	90 810	89 568
<b>Summa</b>	<b>835 002</b>	<b>833 760</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	45 540	45 540
Överlåtelseavgifter	2 398	4 746
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 505	4 764
Övriga intäkter	496	3 543
<b>Summa</b>	<b>70 939</b>	<b>58 593</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 193	9 842
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	10 535
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 719	33 648
VA & sanitet, installationer	5 955	949
Värme, installationer	15 988	1 864
Ventilation, installationer *	90 770	-
El, installationer	3 008	4 275
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 573	-
Huskropp	-	23 937
Vattenskador	3 083	47 440
Klottersanering	9 967	-
Skadedjur	-	2 700
<b>Summa</b>	<b>161 256</b>	<b>135 190</b>

\* Avser felsökning och åtgärder av ventilationssystem samt kontroll och åtgärder av fläktar som blåst in kall luft.

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 478	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 747	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 919	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	442 049	-
VA & sanitet, installationer	32 846	-
<b>Summa</b>	<b>501 039</b>	<b>-</b>

\* Avser renovering av tvättstuga.

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	34 937	33 557
Teknisk förvaltning *	87 500	26 688
Fastighetsskötsel	369	11 496
Städning	-	17 392
Besiktningkostnader **	-	32 869
Serviceavtal ***	-	14 450
Förbrukningsmaterial	3 414	2 939
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 119
El	52 780	40 513
Uppvärmning	163 050	176 319
Vatten och avlopp	54 382	44 111
Avfallshantering ****	41 221	30 492
Försäkringar	9 432	6 336
Kabel-TV	13 446	13 061
Bredband	45 540	45 540
<b>Summa</b>	<b>506 071</b>	<b>496 882</b>

\* Teknisk förvaltning via Bredablick sedan 2021-10-01.

\*\* Kostnad 2021 avser energideklaration och statusbesiktning av balkongerna.

\*\*\* Kostnad 2021 avser serviceavtal gällande värmesystem t.o.m. 2021-06-30.

\*\*\*\* Av kostnaden 2022 avser 10 617 kr hyra av container vid två tillfällen.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	385	404
Tele och post	1 121	1 281
Förvaltningskostnader	54 641	58 880
Revision	14 150	14 000
Bankkostnader	654	1 265
Övriga externa tjänster *	39 900	-
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>110 851</b>	<b>76 530</b>

\* Avser upprättande av en ny underhållsplan via Sustend.

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	44 998	45 000
<b>Summa</b>	<b>44 998</b>	<b>45 000</b>
Sociala avgifter	14 138	14 139
<b>Summa</b>	<b>59 136</b>	<b>59 139</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	202 468	202 465
Inventarier, maskiner och installationer	5 498	5 497
<b>Summa</b>	<b>207 966</b>	<b>207 962</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 507 641	13 507 641
-Mark	5 323 579	5 323 579
	<u>18 831 220</u>	<u>18 831 220</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>18 831 220</b>	 <b>18 831 220</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 988 206	-1 785 741
	<u>-1 988 206</u>	<u>-1 785 741</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-202 468	-202 465
	<u>-202 468</u>	<u>-202 465</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-2 190 674</b>	 <b>-1 988 206</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>16 640 546</b>	 <b>16 843 014</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 316 967	11 519 435
Mark	5 323 579	5 323 579
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>17 000 000</u>	<u>16 800 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 000 000</b>	<b>16 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>8 800 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	54 980	54 980
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>54 980</b>	<b>54 980</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-45 358	-39 861
	-45 358	-39 861
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 498	-5 497
	-5 498	-5 497
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-50 856</b>	<b>-45 358</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 124</b>	<b>9 622</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	12 713	9 432
Förutbetalda kostnader	15 461	14 746
<b>Summa</b>	<b>28 174</b>	<b>24 178</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 000	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	973 969	1 455 053
<b>Summa</b>	<b>975 969</b>	<b>1 457 053</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 837 833	84 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 507 667	8 345 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 345 500</b>	<b>8 429 500</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	8 345 500	8 429 500
<b>Summa</b>	<b>8 345 500</b>	<b>8 429 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,36 %	2023-01-20 *	2 809 833	-	28 000	2 781 833
Nordea	0,89 %	2026-01-21	2 809 834	-	28 000	2 781 834
Nordea	0,65 %	2024-01-17	2 809 833	-	28 000	2 781 833
<b>Summa</b>			<b>8 429 500</b>	<b>-</b>	<b>84 000</b>	<b>8 345 500</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	21 762	11 440
Förutbetalda intäkter	78 906	64 476
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 000
Upplupna driftskostnader	83 595	59 051
<b>Summa</b>	<b>198 663</b>	<b>148 967</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 210 000	10 210 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 210 000</b>	<b>10 210 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lena Signal  
Styrelseordförande

Sebastian Hedlund

Oscar Holm

William Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
Trevi Revision

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



**Brf Rundstycket 4, årsredovisning 2022**

Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64427E8953BE7  
APR 24 2023 11:50AM

**Deltagare**



Apr 21 2023 02:20PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 21 2023 02:28PM	Lena Signal granskade dokumentet:
Apr 21 2023 02:29PM	 LENA SIGNAL signerade dokumentet
Apr 21 2023 02:32PM	Sebastian Hedlund granskade dokumentet:
Apr 21 2023 03:09PM	 Sebastian Johan Hedlund signerade dokumentet
Apr 21 2023 02:27PM	Oscar Holm granskade dokumentet:
Apr 21 2023 02:28PM	 OSCAR HOLM signerade dokumentet
Apr 21 2023 02:49PM	William Jonsson granskade dokumentet:
Apr 21 2023 02:49PM	 William Jonsson signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:50AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:50AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:50AM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i BRF Rundstycket 4

Org.nr. 769618-8270

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rundstycket 4 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rundstycket 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor




**Brf Rundstycket 4 - Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:49AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644645ED53F3B  
APR 24 2023 11:49AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 24 2023 11:05AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2023 11:49AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:49AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:49AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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



**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta 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 driftskostnader, 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

