

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Fältspaten
Org nr: 769617-5400



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordning
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 17) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fältspaten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-01-26.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 388% till 483%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 874 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 360 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 133 lägenheter, 76 garageplatser, 2 MC-platser samt 42 parkeringsplatser uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetsadress är Kvillegatan 1-13 i Göteborgs kommun.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar.

Tingstadvassen GA11: avser träbrygga, förankringsordning för bryggan, gångbroar (2st), bullerskärm av glas och förankringsordningar, ytterbelysning och elförsörjning.

Brämaregården GA20: Avser parkeringsgarage och undermark.

Brämaregården GA21: Avser innergården, sopsugen och bullerskärmar.

Föreningen är delaktig i Porslinsfabriken Samfälligheten tillsammans med BRF Flintgodset, BRF Drejaren, BRF Fajansen och Brf Stengodset.

	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	41,18%
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	34,06%
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	24,77%
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	0%
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	0%

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
36	47	46	0	4	133

Dessutom tillkommer:	
Garage	P-platser
76	42

Total bostadsarea:	7 618 m ²
Total lokalarea:	2 405 m ²
Total tomtarea	4 912 m ²

Årets taxeringsvärde	245 083 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	245 083 000 kr

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 469 tkr och planerat underhåll för 10 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 755 tkr. Föreningen har en aktuell underhållsplan som är upprättad 2023.

Tidigare utfört underhåll

- Bredband har uppgraderats och router och tv boxar har bytts ut
- Delat ut nya brandvarnare till alla lägenheter
- Upprustning av planteringsytor mellan husen
- Fasadvätt
- Målning av dörrar
- Huskropp utvändig plåtskärm och fasad
- Installation av passersystem

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	2 078
Huskropp utvändigt	8 060

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Lundin	Ordförande	2024
Iréne Hallberg	Vice ordförande	2025
Henrik Kastberg	Sekreterare	2024
David Mattsson	Ledamot	2024
Johan Byegård	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Persson Wärme	Suppleant	2024
Sofia Falkendal	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Snis	2024
Marianne Eklöf	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 734 305	6 718 968	6 749 693	6 637 012	6 344 734
Resultat efter finansiella poster	485 930	346 147	315 314	340 014	299 778
Soliditet %	74	75	75	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	84	84	85	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	764	756	748	742	729
Energikostnad kr/kvm	104	92	102	86	108
Sparande kr/kvm	236	258	241	245	216
Ränta kr/kvm	103	104	109	111	123
Skuldsättning kr/kvm	6 340	6 359	6 378	6 696	6 715
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 342	8 367	8 392	8 809	8 835
Räntekänslighet %	10,9	11,1	11,2	11,9	12,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 111 000	15 400 000	5 234 324	-2 672 027	346 147
Disposition enl. årsstämmobeslut				346 147	-346 147
Reservering underhållsfond			1 755 000	-1 755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 138	10 138	
Årets resultat					485 930
Vid årets slut	175 111 000	15 400 000	6 979 186	-4 070 742	485 930

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 325 880
Årets resultat	485 930
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 138
Summa	-3 584 812

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 584 812**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 734 305	6 718 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 976	151 061
Summa rörelseintäkter		6 801 281	6 870 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 892 261	-3 187 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 096	-565 587
Personalkostnader	Not 6	-257 291	-159 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 873 586	-1 852 573
Summa rörelsekostnader		-5 687 234	-5 764 962
Rörelseresultat		1 114 047	1 105 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	162 894	32 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-791 011	-791 257
Summa finansiella poster		-628 117	-758 919
Resultat efter finansiella poster		485 930	346 147
Årets resultat		485 930	346 147



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	247 684 068	249 536 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	189 118	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	262 663
Summa materiella anläggningstillgångar		247 873 185	249 799 304
Summa anläggningstillgångar		247 873 185	249 799 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 091	506
Övriga fordringar		1 151	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 972	246 495
Summa kortfristiga fordringar		95 215	247 426
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 743 827	9 405 138
Summa kassa och bank		11 743 827	9 405 138
Summa omsättningstillgångar		11 839 042	9 652 564
Summa tillgångar		259 712 227	259 451 868



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	190 511 000	190 511 000	
Fond för yttre underhåll	6 979 185	5 234 324	
Summa bundet eget kapital	197 490 185	195 745 324	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 070 742	-2 672 027	
Årets resultat	485 930	346 147	
Summa fritt eget kapital	-3 584 812	-2 325 880	
Summa eget kapital	193 905 374	193 419 444	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 355 500	63 547 500
Summa långfristiga skulder		63 355 500	63 547 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	192 000	192 000
Leverantörsskulder		932 093	489 553
Skatteskulder		282 525	376 321
Övriga skulder		73 386	166 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	971 349	1 260 137
Summa kortfristiga skulder		2 451 353	2 484 924
Summa eget kapital och skulder	259 712 227	259 451 868	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	485 930	346 147
Not 17		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 873 586	1 852 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 359 516	2 198 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	152 211	13 799
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 571	210 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 478 157	2 423 305
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation (Justerad ingående moms 2023)	52 532	-262 663
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	52 532	-262 663
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Årets kassaflöde	2 338 689	1 968 642
Likvidamedel vid årets början	9 405 137	7 436 495
Likvidamedel vid årets slut	11 743 827	9 405 137
Upplysning om betalda räntor		



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	120
Installation ladd stolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 169 720	5 035 548
Årsavgift andelstal 2	130 351	130 615
Hyror, garage	899 342	861 060
Hyror, p-platser	206 900	237 158
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-188 750	-137 932
Vattenavgifter	260 503	281 404
Elavgifter	256 238	311 115
Summa nettoomsättning	6 734 305	6 718 968

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar pant, överlåtelseavgift samt gästlägenhet	56 944	49 916
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	8
Övriga rörelseintäkter	10 035	5 530
Försäkringsersättningar	0	95 607
Summa övriga rörelseintäkter	66 976	151 061

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-10 138	-383 507
Reparationer	-468 687	-532 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-252 100	-242 857
Samfällighetsavgifter	-480 102	-468 996
Försäkringspremier	-76 342	-67 190
Kabel- och digital-TV	-344 460	-343 450
Pcb/Radonsanering	-21 149	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 473	-10 000
Serviceavtal Kone	-64 594	-63 240
Obligatoriska besiktningar	-5 111	-4 818
Övriga utgifter, köpta tjänster	-77 364	-83 361
Snö- och halkbekämpning	-4 791	-12 809
Förbrukningsinventarier	-5 231	-6 014
Vatten	-184 024	-167 062
Fastighetsel	-549 280	-486 492
Uppvärmning	-312 815	-273 135
Förvaltningsarvode drift	-33 600	-41 683
Summa driftskostnader	-2 892 261	-3 187 229



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-6 312	-5 401
Förvaltningsarvode administration	-474 087	-459 718
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-19 046	-6 341
Kreditupplysningar	-1 191	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 543	-29 111
Representation	-154	0
Kontorsmateriel	-6 314	0
Telefon och porto	-12 161	-3 910
Medlems- och föreningsavgifter	-17 380	-8 560
Köpta tjänster	-236	-99
Konsultarvoden	0	-23 875
Bankkostnader	-5 482	-2 820
Advokat och rättegångskostnader	-47 500	0
Övriga externa kostnader	-8 441	0
Summa övriga externa kostnader	-664 096	-565 587

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-205 438	-130 293
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 273	-2 290
Sociala kostnader	-44 580	-24 990
Summa personalkostnader	-257 291	-159 573

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 852 573	-1 852 573
Avskrivning Installationer	-21 013	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 873 586	-1 852 573

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	117 695	32 247
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 988	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	91
Övriga ränteintäkter	41	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	162 894	32 338



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-787 168	-789 600
Övriga räntekostnader	-3 843	-1 657
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-791 011	-791 257

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	222 308 800	222 308 800
Mark	44 300 000	44 300 000
	266 608 800	266 608 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	266 608 800	266 608 800

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 072 159	-15 219 586
	-17 072 159	-15 219 586

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-1 852 573	-1 852 573
	-1 852 573	-1 852 573

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 924 732	-17 072 159
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	203 384 068	205 236 641
Mark	44 300 000	44 300 000

Totalt taxeringsvärde

	245 083 000	245 083 000
<i>varav byggnader</i>	<i>179 083 000</i>	<i>179 083 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 000 000</i>	<i>66 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installation ladd stolpar	0	0
Årets anskaffningar		
Installation ladd stolpar	210 131	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 131	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installation ladd stolpar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installation ladd stolpar	-21 013	0
	-21 013	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 013	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	189 118	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	262 663	0
Tillkommande poster	0	262 663
Avgående poster	-262 663	0
Vid årets slut	0	262 663

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	50 646	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 645	29 240
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	114 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	85 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 681	16 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 972	246 495



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 588 406	68 244
Företagskonto	4 343 279	4 023 329
Transaktionskonto	4 812 142	5 313 565
Summa kassa och bank	11 743 827	9 405 138

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	63 547 500	63 739 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-192 000	-192 000
Långfristig skuld vid årets slut	63 355 500	63 547 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2025-11-25	16 919 500,00	0,00	54 000,00	16 865 500,00
SWEDBANK	0,94%	2026-10-23	10 899 000,00	0,00	28 000,00	10 871 000,00
SWEDBANK	0,94%	2026-10-23	17 988 000,00	0,00	56 000,00	17 932 000,00
SWEDBANK	1,23%	2027-11-25	17 933 000,00	0,00	54 000,00	17 879 000,00
Summa			63 739 500,00	0,00	192 000,00	63 547 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	57 734	41 239
Upplupna räntekostnader	47 162	47 300
Upplupna driftskostnader	0	88 839
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 211	239 950
Upplupna elkostnader	66 966	62 747
Upplupna vattenavgifter	0	58 064
Upplupna värmekostnader	45 954	42 277
Upplupna revisionsarvoden	23 625	23 625
Upplupna styrelsearvoden	183 750	131 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 277
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	523 947	519 568
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	971 349	1 260 137

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	112 248	32 338
Erlagd ränta	-791 149	-846 770



Not 18 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

77 000 000

77 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christina Lundin

Henrik Kastberg

Irène Hallberg

David Mattsson

Johan Byegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fältspaten, org. nr 769617-5400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältspaten för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältspaten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

BRF Fältspaten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Fältspaten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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