

Årsredovisning 2023

Brf Smörgatan 12-18

769614-4927



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallebäck 12:5	2008	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2039-11-03 (20 år), gällande avgäldsperiod går ut 2039-11-03 då avgälden omförhandlas.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 576 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 2725 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annethe Lang	Ordförande
Camilla Karlsson	Styrelseledamot
Johan Fredrik Vad Jensen	Styrelseledamot
Josephine De Cal	Styrelseledamot
Sabina Karlsson	Styrelseledamot
Denny Karlsson	Suppleant med tillgång till styrelseportal
Angelica Andersson	Suppleant med tillgång till styrelseportal
Helena Radö	Suppleant med tillgång till styrelseportal

Firmateckning

Firman tecknas av två pers i styrelsen i förening alt hela styrelsen

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK. Entréer till garage omgjutna.
- 2021** ● Stambyte pågående.
- 2020** ● Inköp roddmaskin till gymet. Grillplats byggd intill pergolan med fasta grillar. Stambyte påbörjat.
- 2019** ● Byggt nytt uteförråd. Stensatt uteplats vid pergolan. Ommålning och ny matta i gym. Installation säkerhetsdörrar källarplan. OVK och Energideklaration genomförd.
- 2018** ● Uteplatser klara i markplan, nya fönster & dörrar installerade. Staket uppsatt runt gräsmattan. Ny stensatt uteplats vid gräsmattan med fasta grillar. Pergola byggd på framsidan. Låsbara sopluckor. To
- 2017** ● Bya större inglasade balkonger. Uttag för laddning elbil, 3 st. Nya porttelefoner. Avloppssystem underhållsspolat
- 2016** ● Nya tak entréer. Akustikplattor installerade i uppgångar. ytterligare investering i gym. Drän.pump för dagvattenbrunnar bytt.
- 2015** ● Ny u-hållplan upprättad. Renovering trappuppgångar, tvättstuga och garagedörrar målade. Byte expansionskärl och C-pump. Förstärkt säkerhet i källarplan.
- 2014** ● Nya dörrar till cykelrum, upprustning gym, skyddsrum åtgärdat och godkänt
- 2013** ● OVK, ny tvättmaskin, nya spokärl, brandkontroll
- 2011** ● Tegelbalkar, fogar, takfot, takrännor & stuprör utbytta
- 2010** ● Utemiljö åtgärdad, byte dagvattenrör, asfaltering av gång och p-plats, termostater bytta, injusteringsventiler & c-pump utbytt
- 2009** ● Dränering runt fastighet, mekanisk ventilation installerad
- 2008** ● Relining

Planerade underhåll

- 2024** ● Plan för tvättstuga och elladdning bilar

Avtal med leverantörer

Utemiljö ProGarden
Lås Låsspecialisten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Övrigt

Föreningen har en pågående tvist med en leverantör. Status i rättsärendet är att rättegång är planerad till september 2024 (v.36-37-38). Förlikningsmöte i mars ledde tyvärr inte till något värt att ta i beaktande. Vi tror oss ha ett läge där vi har en bra bevisning som visar att leverantören inte har genomfört tidigare projekt enligt kontraktet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 492 258	2 252 530	2 233 703	1 984 564
Resultat efter fin. poster	-1 023 253	-1 121 571	-1 373 922	-695 145
Soliditet (%)	36	39	41	42
Yttre fond	1 145 421	1 572 839	1 148 839	1 148 839
Taxeringsvärde	50 824 000	50 824 000	47 289 000	47 289 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	898	805	763	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	87,2	88,2	86,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 415	13 878	13 970	12 356
Skuldsättning per kvm	13 944	13 280	13 368	12 356
Sparande per kvm	0	55	0	57
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	36	37	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	94	105	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	33	26	32
Energikostnad per kvm	162	162	168	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,24	0,87	1,14
Räntekänslighet	17,17	17,24	18,32	18,63

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -193 313 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vår underhållsplan innehåller inga större eller akuta åtgärder de närmaste åren varför vi ser att med prognosen om någon sjunkande ränta kommer att kunna reparera detta inom rimlig tid.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	30 299 498	-	-	30 299 498
Upplåtelseavgifter	3 042 580	-	-	3 042 580
Fond, yttre underhåll	1 572 839	-	-427 418	1 145 421
Balanserat resultat	-10 275 859	-1 121 571	427 418	-10 970 012
Årets resultat	-1 121 571	1 121 571	-1 023 253	-1 023 253
Eget kapital	23 517 487	0	-1 023 253	22 494 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 970 012
Årets resultat	-1 023 253
Totalt	-11 993 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 733
Balanseras i ny räkning	-12 167 998
	-11 993 265

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 492 258	2 252 530
Övriga rörelseintäkter	3	548 195	23 296
Summa rörelseintäkter		3 040 453	2 275 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 473 526	-1 675 159
Övriga externa kostnader	9	-583 885	-316 556
Personalkostnader	10	-148 509	-152 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 940	-835 284
Summa rörelsekostnader		-3 035 860	-2 979 708
RÖRELSERESULTAT		4 593	-703 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 684	7 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 048 530	-425 637
Summa finansiella poster		-1 027 846	-417 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 023 253	-1 121 571
ÅRETS RESULTAT		-1 023 253	-1 121 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 215 216	39 989 864
Markanläggningar	13	255 122	294 374
Maskiner och inventarier	14	8 281	24 321
Pågående projekt	15	21 103 353	14 313 342
Summa materiella anläggningstillgångar		60 581 972	54 621 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 581 972	54 621 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 796	12 456
Övriga fordringar	16	122 091	105 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	151 468	150 674
Summa kortfristiga fordringar		297 355	269 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 296 158	4 793 520
Summa kassa och bank		1 296 158	4 793 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 593 513	5 062 586
SUMMA TILLGÅNGAR		62 175 485	59 684 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 078	33 342 078
Fond för yttre underhåll		1 145 421	1 572 839
Summa bundet eget kapital		34 487 499	34 914 917
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 970 012	-10 275 859
Årets resultat		-1 023 253	-1 121 571
Summa ansamlad förlust		-11 993 265	-11 397 430
SUMMA EGET KAPITAL		22 494 234	23 517 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 629 541	11 432 028
Summa långfristiga skulder		5 629 541	11 432 028
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 369 103	22 778 048
Leverantörsskulder		1 095 803	1 439 634
Skatteskulder		2 035	0
Övriga kortfristiga skulder		353	1 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	584 416	515 627
Summa kortfristiga skulder		34 051 710	24 734 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 175 485	59 684 487

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 593	-703 882
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	829 940	835 284
	834 533	131 402
Erhållen ränta	20 684	7 948
Erlagd ränta	-1 013 049	-390 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-157 832	-250 708
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 289	1 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-309 798	478 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-495 919	229 073
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 790 011	-143 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 790 011	-143 080
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	14 933
Amortering av lån	-211 432	-241 266
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 788 568	-226 333
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 497 362	-140 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 793 520	4 933 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 296 158	4 793 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Fasader	30 år
Yttertak	45 år
Fönster	45 år
Balkonger	40 år
Hissar, ledningssystem	20-25 år
Dörrar förråd	30 år
Passersystem	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 136 900	1 907 928
Balkongavgift	79 380	79 380
Hysesintäkter, bostäder	115 068	108 552
Hysesintäkter garage	83 200	73 100
Hysesintäkter, p-platser	88 400	83 450
Avgiftsreduktion	-25 000	0
Övriga intäkter	14 310	120
Summa	2 492 258	2 252 530

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	517 419	8 596
Arrendeintäkter	14 700	14 700
Elprisstöd	16 076	0
Summa	548 195	23 296

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	75 487	62 822
Städning	61 818	59 381
Besiktning och service	41 080	20 186
Trädgårdsarbete	25 772	5 364
Mark/gård/utemiljö Planteringar	74 250	93 432
Snöskottning	58 704	56 270
Övrigt	137 720	3 353
Summa	474 831	300 808

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	2 896	0
Tvättstuga	0	8 418
Dörrar och lås/porttele	1 238	22 099
VA	19 027	16 491
El	68 802	5 318
Fönster	0	11 320
Försäkringsärende/vattenskada	4 420	0
Summa	96 383	63 646

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	0	427 418
Summa	0	427 418

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	71 034	91 907
Gaturenhållning	0	5 386
Uppvärmning	265 413	235 525
Vatten	103 669	85 051
Sophämtning	50 781	49 588
Summa	490 897	467 457

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 281	54 519
Tomträttsavgälder	270 000	270 000
Övrigt	0	15 750
Bredband	25 046	22 713
Fastighetsskatt	55 088	52 848
Summa	411 415	415 830

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	3 232	27 203
Förbrukningsmaterial	7 277	4 265
Övriga förvaltningskostnader	40 470	15 340
Juridiska kostnader	370 754	159 364
Revisionsarvoden	18 863	18 497
Ekonomisk förvaltning	58 752	56 668
Konsultkostnader	0	26 250
Bankkostnader	79 367	3 880
Medlems- & föreningsavg	5 170	5 090
Summa	583 885	316 556

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Löner, arbetare	0	8 970
Löner, tjänstemän	0	2 400
Sociala avgifter	33 909	36 339
Summa	148 509	152 709

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 048 530	425 485
Övriga räntekostnader	0	152
Summa	1 048 530	425 637

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 695 292	48 695 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 695 292	48 695 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 705 428	-7 930 780
Årets avskrivning	-774 648	-774 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 480 076	-8 705 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 215 216	39 989 864
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 181 000	28 181 000
Taxeringsvärde mark	22 643 000	22 643 000
Summa	50 824 000	50 824 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	785 000	785 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	785 000	785 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-490 626	-451 374
Årets avskrivning	-39 252	-39 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-529 878	-490 626
Utgående restvärde enligt plan	255 122	294 374

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 860	213 860
Utgående anskaffningsvärde	213 860	213 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-189 539	-168 155
Avskrivningar	-16 040	-21 384
Utgående avskrivning	-205 579	-189 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 281	24 321

NOT 15, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 313 342	14 170 262
Årets inköp	6 790 011	143 080
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 103 353	14 313 342

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 091	5 731
Skattefordringar	0	205
Övriga fordringar	100 000	100 000
Summa	122 091	105 936

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 326	951
Försäkringspremier	55 714	61 281
Tomträtt	67 500	67 500
Bredband	6 580	6 254
Förvaltning	16 348	14 688
Summa	151 468	150 674

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-03-20	1,12 %	5 742 755	5 802 487
Nordea Hypotek	2024-09-20	4,55 %	6 625 000	6 625 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,80 %	5 689 273	5 749 005
Nordea Hypotek	2023-04-28	3,21 %		600 000
Nordea Hypotek	2024-05-22	4,62 %	4 910 616	4 960 984
Nordea Hypotek	2024-05-29	4,51 %	4 056 000	4 097 600
Nordea Hypotek	2024-12-18	4,57 %	6 375 000	6 375 000
Nordea Hypotek	2024-06-10	4,52 %	4 600 000	
Summa			37 998 644	34 210 076
Varav kortfristig del			32 369 103	22 778 048

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 676 484 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	10 171
El	18 461	28 611
Uppvärmning	39 988	39 904
Utgiftsräntor	83 870	48 389
Vatten	8 540	21 491
Löner	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 000	33 000
Förutbetalda avgifter/hyror	257 457	207 061
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	584 416	515 627

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 173 000	34 573 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift höjdes med 20% from 1 januari 2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Annetthe Lang
Ordförande

Camilla Karlsson
Styrelseledamot

Johan Fredrik Vad Jensen
Styrelseledamot

Josephine De Cal
Styrelseledamot

Sabina Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Thorell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 20:35

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.06.2024 15:41

DOCUMENT ID:

HJD-_SjEC

ENVELOPE ID:

r1MI-OHsEC-HJD-_SjEC

DOCUMENT NAME:

Brf Smörgatan 12-18, 769614-4927 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA KARLSSON camilla.soderling6806@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 15:50 03.06.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/03) IP: 90.235.89.9
2. ANNETTHE LANG annetthe@publicite.se	 Signed Authenticated	03.06.2024 19:12 03.06.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/09) IP: 213.89.194.37
3. FREDRIK VAD JENSEN fredrik.vadjensen@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 19:21 03.06.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/01) IP: 94.191.152.141
4. JOSEPHINE DE CAL josephine_decal@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 19:37 03.06.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/20) IP: 83.188.51.49
5. SABINA KARLSSON sabina.karlsson@sweco.se	 Signed Authenticated	03.06.2024 19:49 03.06.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/11) IP: 83.252.200.74
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	03.06.2024 20:35 03.06.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 78.78.183.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smörgatan 12-18, org.nr 769614-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonsersvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31

 JQIZ_rjN0-BJbvZdBo40

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: info@trirev.se

www.trirev.se

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 Smörgatan 12-18 för år 2023 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 20:37

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.06.2024 15:41

DOCUMENT ID:

BJbvZdBo40

ENVELOPE ID:

rJQIZ_rjN0-BJBvZdBo40

DOCUMENT NAME:

Rev ber Smo?rgatan 12-18 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	03.06.2024 20:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	03.06.2024 20:36	Low	IP: 78.78.183.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed