

Brf Lugna Gatan

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Lugna Gatan

769627-8790

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-19
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lugna Gatan, 769627-8790, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har del i samfälligheten Mästarens Samfällighetsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Economidis	Ordförande	2024
Alva Persdotter Lundbäck	Ledamot	2024
Julia Nyström	Ledamot	2024
Sara Yuzhi Borg	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Susanne Palmquist	Suppleant	2024
Johnny Henriksen	Suppleant	2024
Laura Ribeiro Johansson	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 40:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936 och har värdeår 1978. Fastighetens adresser är Råstensgatan 6 samt Solrosgatan 19 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
17 st	4 st	2 st

Total tomtarea:	622 kvm
Total bostadsarea:	934 kvm
- varav bostadsrättsarea:	829 kvm
- varav hyresrättsarea:	105 kvm
Total lokalarea:	81 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Verksamhet	Kontraktslängd / Förlängning
Susanne Nääs	81 kvm	Ateljé	2026-09-01 / 36 månader

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

TJG Service	Fastighetsskötsel
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Tele2	Tv och bredband
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 026 kr. Reparationskostnader not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-02-07 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 304 000 kr, vilket motsvarar 300 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2023 uppgår avsättningen till 95 000 kr, vilket motsvarar 93 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 som belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Taksäkerhetsbesiktning	2024
Renovering av tvättstuga	2025
Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskin	2025
Åtgärder av staket, mur och mark på fastighetens framsida	2026
Spolning och relining avloppsstammar bottenplatta	2026

Sammanställning över utförda åtgärder

	<u>År</u>
Upprättande av ny underhållsplan	2023
OVK-besiktning	2023
Renovering av sockel	2022
Byte av källarfönster	2022
Installation av Plejd till utebelysning	2022
Dränering av husgrund	2021
Installation av ny trapphusbelysning	2021
Montering av cykelställ	2021
Anläggning av kantsten och spalje	2021
Anläggning av rullgräsmatta	2021
Asfaltering av Solrosgatan	2021
Dragning av rör till utkastare	2021
Renovering av cykelrummet	2021
Energideklaration	2020
Underhållsspolning och tv-inspektion av avlopp	2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 14 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 21,5 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja årsavgifterna med 20 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 183 kr per månad för bredband och kabel-tv.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja debiteringen till 252 kr per månad för att motsvara föreningens faktiska kostnad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 023	835	814	827
Resultat efter finansiella poster	-177	-115	-133	-203
Förändring av underhållsfond	95	69	-43	69
Resultat efter fondförändringar	-272	-184	-90	-272
Sparande, kr / kvm	63	122	203	7
Soliditet (%)	68	68	68	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	953	777	703	684
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	77	74	69	65
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	880	724	703	684
Bostadshyra, kr / kvm	1 344	1 344	1 344	1 421
Lokalhyra, kr / kvm	750	676	656	656
Driftskostnad, kr / kvm	430	414	355	501
Energikostnad, kr / kvm	198	202	191	153
Ränta, kr / kvm	346	119	105	79
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	94	71	69	67
Lån, kr / kvm	7 830	7 916	8 002	7 987
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 587	9 692	9 797	10 469
Räntekänslighet (%)	10	13	14	15
Snittränta (%)	4,42	1,50	1,31	0,99

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 103 809	227 532	-495 709	-114 880
Disposition enligt föreningsstämma			-114 880	114 880
Avsättning till underhållsfond		95 000	-95 000	
Årets resultat				-177 202
Vid årets slut	18 103 809	322 532	-705 589	-177 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-610 589
Årets resultat före fondförändring	-177 202
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-95 000
Summa över/underskott	-882 791

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-882 791
-----------------------------------	-----------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	931 632	792 165
Övriga rörelseintäkter	3	91 384	42 929
Summa rörelseintäkter		1 023 016	835 094
		1 023 016	835 094
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-32 026	-19 979
Planerat underhåll	5	-	-3 084
Driftskostnader	6	-436 355	-419 816
Övriga kostnader	7	-116 122	-119 733
Personalkostnader	8	-32 855	-31 275
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-240 993	-235 733
Summa rörelsekostnader		-858 351	-829 620
Rörelseresultat		164 665	5 474
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 347	534
Räntekostnader		-351 214	-120 888
Summa finansiella poster		-341 867	-120 354
Resultat efter finansiella poster		-177 202	-114 880
Resultat före skatt		-177 202	-114 880
Årets resultat		-177 202	-114 880

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	24 905 407	25 146 400
		24 905 407	25 146 400
Summa anläggningstillgångar		24 905 407	25 146 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 634	15 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 806	86 746
		116 440	102 264
<i>Kassa och bank</i>	12	726 373	818 975
Summa omsättningstillgångar		842 813	921 239
SUMMA TILLGÅNGAR		25 748 220	26 067 639



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 103 809	18 103 809
Underhållsfond		322 532	227 532
		<u>18 426 341</u>	<u>18 331 341</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-705 589	-495 709
Årets resultat		-177 202	-114 880
		<u>-882 791</u>	<u>-610 589</u>
Summa eget kapital		<u>17 543 550</u>	<u>17 720 752</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 947 447	8 034 539
Leverantörsskulder		34 474	93 990
Skatteskulder		3 487	1 877
Övriga skulder		9 808	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 454	216 481
		<u>8 204 670</u>	<u>8 346 887</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 748 220</u>	<u>26 067 639</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 665	5 474
Avskrivningar	240 993	235 733
	405 658	241 207
Erhållen ränta	9 347	534
Erlagd ränta	-351 214	-120 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	63 791	120 853
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 176	-35 291
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-55 125	132 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 510	218 073
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-273 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-273 239
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 012 766	2 609 502
Amortering av låneskulder	-8 099 858	-2 696 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 092	-87 092
Årets kassaflöde	-92 602	-142 258
Likvida medel vid årets början	818 975	961 233
Likvida medel vid årets slut	726 373	818 975

(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:**Byggnad**

- Stomme	100 år
- Yttertak	50 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Källarfönster	50 år
- Tamburdörrar	50 år
- Installationer, el	40 år
- Övrigt	40 år
- Sockel	30 år
- Trapphusbelysning	20 år

Markanläggningar

- Dränering av husgrund	40 år
-------------------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	729 756	596 229
Hyror bostäder	141 144	141 144
Hyror lokaler	60 732	54 792
Summa	931 632	792 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv och bredband	60 480	21 960
Uppvärmning	6 540	6 540
Debiterad fastighetsskatt	5 436	5 436
Överlåtelseavgifter	3 834	4 760
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 824	1 343
Övriga intäkter	527	2 890
Elstöd	6 743	-
Summa	91 384	42 929



Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	1 443	1 639
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 606	8 286
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 665	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 626	0
Värme, installationer	-	7 928
Ventilation, installationer	1 400	-
El, installationer	-	708
Huskropp	-	1 418
Vattenskador	10 286	-
Summa	32 026	19 979

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
El, installationer	-	3 084
Summa	-	3 084

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsavgift/skatt	41 987	40 377
Fastighetsskötsel	39 840	40 980
Besiktningsskostnader	10 375	-
Snöröjning	-	420
Förbrukningsinventarier	-	3 861
Förbrukningsmaterial	2 168	3 088
El	27 825	39 964
Uppvärmning	121 236	113 425
Vatten och avlopp	51 936	51 692
Försäkringar	12 861	11 136
Systematiskt brandskyddsarbete	7 219	21 520
Samfälligheter	51 186	49 400
Tv och bredband *	69 722	43 953
Summa	436 355	419 816

* Fr.o.m. 2022-07-01 har föreningen tecknat kollektivt avtal för bredband.



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	55
Tele och post	1 574	1 200
Förvaltningskostnader	58 000	56 635
Revision	11 972	11 511
Jurist- och advokatkostnader	2 119	42 772
Bankkostnader	658	450
Övriga externa tjänster *	36 219	-
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 780	4 710
Övriga externa kostnader	800	2 400
Summa	116 122	119 733

* Avser upprättande av ny underhållsplan



Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	25 000	23 800
Summa	25 000	23 800
Sociala avgifter	7 855	7 475
Summa	32 855	31 275

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	221 130	215 871
Markanläggningar	19 863	19 862
Summa	240 993	235 733



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 251 103	16 977 864
-Mark	8 846 917	8 846 917
-Markanläggningar	794 500	794 500
	<u>26 892 520</u>	<u>26 619 281</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	273 239
	<u>-</u>	<u>273 239</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 892 520	26 892 520
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 711 361	-1 495 490
-Markanläggningar	-34 759	-14 897
	<u>-1 746 120</u>	<u>-1 510 387</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-221 130	-215 871
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 863	-19 862
	<u>-240 993</u>	<u>-235 733</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 987 113	-1 746 120
 Redovisat värde	24 905 407	25 146 400
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 318 612	15 539 742
Mark	8 846 917	8 846 917
Markanläggningar	739 878	759 741
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	544 000	544 000
Totalt taxeringsvärde	25 344 000	25 344 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 770 000</i>	<i>11 770 000</i>



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	14 446	12 861
Förutbetalda kostnader	79 360	73 765
Upplupna intäkter	-	120
Summa	93 806	86 746

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	726 373	818 975
Summa	726 373	818 975

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 947 447	8 034 539
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 947 447	8 034 539



Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	7 947 447	8 034 539
Summa	7 947 447	8 034 539

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	4,950 %	2023-02-17	1 325 037	-	1 325 037	-
Nordea *	4,950 %	2023-02-17	2 100 000	-	2 100 000	-
Nordea *	4,950 %	2023-02-17	2 000 000	-	2 000 000	-
Nordea **	3,410 %	2023-04-14	1 197 373	-	1 197 373	-
Nordea *	4,950 %	2023-02-17	1 412 129	-	1 412 129	-
Nordea *	4,831 %	2024-03-01	-	1 303 264	65 319	1 237 945
Nordea *	4,831 %	2024-03-01	-	2 100 000	-	2 100 000
Nordea *	4,831 %	2024-03-01	-	2 000 000	-	2 000 000
Nordea **	4,660 %	2024-04-15	-	1 197 373	-	1 197 373
Nordea *	4,831 %	2024-03-01	-	1 412 129	-	1 412 129
Summa			8 034 539	8 012 766	8 099 858	7 947 447

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M +0,8 % under bindningstiden.
** 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	40 325	32 439
Förutbetalda intäkter	87 840	94 371
Upplupna revisionsarvoden	11 800	10 900
Upplupna driftskostnader	36 634	45 916
Summa	209 454	216 481



Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

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

Mikael Economidis
Styrelseordförande

Alva Persdotter Lundbäck

Julia Nyström

Sara Yuzhi Borg

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2024



ÅR - 230101-231231, för signering.pdf
(78188 byte)
SHA-512: e8c62e0dfad19957e1f0551305a852cf6e20c
360257828a1de9c39c071dbb699ef16d76b7f2621f94a
f1ee31c7400f61127953ca74d204f1a0e01cfee560e1e

Underskrifter

	2024-04-12 19:05:30 (CET) Sara Borg Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-08 13:41:37 (CET) Mikael Economidis Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-12 19:30:14 (CET) Julia Nyström Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-12 19:33:40 (CET) Alva Lundbäck Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-30 09:37:23 (CET) Maria Katarina Claesson Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 230101-231231, Brf Lugna Gatan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
69ec50689d57f7035edaa463c1a365a80afdce3f8f8c4265b81714a7d24351915a768e688d18306c336ec448e8b6bfb157c5301081d9af1f9384e653869c26a9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lugna Gatan
Org.nr. 769627-8790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugna Gatan 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 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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lugna Gatan 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.

Göteborg den

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2024



Brf Lugna Gatan RB.pdf
(55623 byte)
SHA-512: 0e5e2706ee5da72ea9d200c7f5c153cf9a88e
036d3b4856a5d39b011fc9050b1c4b94bcf92f5b6bd5f7
f49220566b821befc0c885c95820305d115506dca5ee9

Underskrifter

2024-04-30 09:34:52 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Lugna gatan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
3efed26525a57468f69b91acc7aae9bfc02075448e0ec07c15c07744f6ff2c085cf893398cfc112ca4971af6469caed8087f63d22daba333abf6f5f35f3d4e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

