

Brf Lantmätaregatan 11

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Lantmätaregatan 11

769621-0587

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lantmätaregatan 11, 769621-0587, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Åkerberg	Ordförande	2024
Marte Moen	Ledamot	2024
Gabriella Alnäng Ahlbom	Ledamot	2024
Niclas Årzén	Ledamot	2024
Anton Lindh	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Jakob Ahlbom	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Olivia Chirinos

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	2	7

Total tomtarea:	452 kvm
Total bostadsarea:	705 kvm
Total lokalarea:	110 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Dahlia Blommor & Dekorationer AB	86 kvm	2024-05-31/12 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

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

Tele2	Kabel-tv
Fortum	Elhandel
Göteborg Energi	Elnät
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Göteborg Stad	Avfallshantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 12 811 kr och planerat underhåll för 36 750. Reparations- och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår av not 5 avser filminspektion av avlopp och inspektion av dagvatten.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas fastighetens årliga underhållsbehov uppgå till 158 000 kr, vilket motsvarar 194 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan och 2023 avsätts det 25 000 kr för kommande års underhåll. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Relining	2028
Putslagning/målning källarväggar	2028
Byte takfönster	2027
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	2024
Underhåll och målning staket	2024
Underhåll av källaravlopp	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Filminspektion av avlopp	2023
Inspektion av dagvatten	2023
Mattläggning i uppgång A	2021
Spolning och slamsugning av dagvattensystem	2021
Renovering av lokal	2021
Byte av vindsfönster i uppgång C	2020
Lagt nytt golv i uppgång C	2019
Rensning av ventilationstrummor och montering av fågel nät	2018
Renovering av tvättstuga	2018
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare	2018
Montering av taksäkerhet	2018
Relining av bottenplatta	2017
Besiktning av byggnaden	2016
Byte av kretskort till passersystem	2016
Renovering av källare	2016
Renovering av tak	2016
Målning av sockel och portgång	2013
Byte av utebelysning, stenplattor och gräsmatta	2013
Byte av grind och passersystem	2013
Nytt plank och smidesstaket runt innergården	2012
Nya dagvattenrör och brunnar	2012
Slamsugning/högtrycksspolning och TV-inspektion av bottenplatta	2012
Dränering av grund mot gård	2012
Omtrimning av värmesystemet	2012
Byte av ventiler, rör och värmesystem	2012
Byte av fönster	2012
Ny el i lokal	2011
Takomläggning	2008
Kontroll och byte av vissa rör och stammar	1978
Ny fasad med tilläggsisolering	1978

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-06. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 17 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 19 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgifterna med 3,5 %.

I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	913	651	671	682
Resultat efter finansiella poster	37	-102	-181	-80
Förändring av underhållsfond	-12	24	-8	-58
Resultat efter fondförändringar	48	-126	-173	-22
Sparande kr/ kvm	332	116	61	243
Soliditet %	49	49	49	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	891	749	749	749
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	69	81	79	77
Lokalhyra, kr/kvm	1 883	1 850	1 770	1 597
Driftskostnad, kr / kvm	280	288	307	243
Energikostnad, kr / kvm	198	197	199	155
Ränta, kr / kvm	327	220	196	200
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	31	29	29	28
Lån, kr / kvm	7 962	8 074	8 196	8 319
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 204	9 333	9 475	9 617
Räntekänslighet (%)	10	12	13	13
Snittränta (%)	4,10	2,73	2,39	2,41

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 006 944	24 000	-1 447 219	-102 467
Disposition enligt föreningsstämma			-102 467	102 467
Avsättning till underhållsfond		25 000	-25 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 750	36 750	
Årets resultat				36 576
Vid årets slut	8 006 944	12 250	-1 537 936	36 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 549 686
Årets resultat före fondförändring	36 576
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-25 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 750
Summa över/underskott	-1 501 360

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 501 360
-----------------------------------	-------------------

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	770 513	647 084
Övriga rörelseintäkter	3	142 961	3 541
Summa rörelseintäkter		913 474	650 625
		913 474	650 625
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-12 811	-9 050
Planerat underhåll	5	-36 750	-
Driftskostnader	6	-228 258	-235 002
Övriga kostnader	7	-122 214	-128 190
Personalkostnader	8	-19 713	-4 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-197 088	-197 084
Summa rörelsekostnader		-616 834	-574 321
Rörelseresultat		296 640	76 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 278	803
Räntekostnader		-266 342	-179 574
Summa finansiella poster		-260 064	-178 771
Resultat efter finansiella poster		36 576	-102 467
Resultat före skatt		36 576	-102 467
Årets resultat		36 576	-102 467

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	12 588 217	12 781 484
Inventarier, maskiner och installationer	11	34 707	38 528
		12 622 924	12 820 012
Summa anläggningstillgångar		12 622 924	12 820 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 890
Skattefordringar		86	856
Övriga fordringar		7 639	1 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 902	12 280
		21 627	19 821
Kassa och bank	13	566 774	425 577
Summa omsättningstillgångar		588 401	445 398
SUMMA TILLGÅNGAR		13 211 325	13 265 410



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		8 006 944	8 006 944
Underhållsfond		12 250	24 000
		<u>8 019 194</u>	<u>8 030 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 537 936	-1 447 219
Årets resultat		36 576	-102 467
		<u>-1 501 360</u>	<u>-1 549 686</u>
Summa eget kapital		<u>6 517 834</u>	<u>6 481 258</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	1 809 000	4 680 000
		<u>1 809 000</u>	<u>4 680 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 680 000	1 900 000
Leverantörsskulder		16 134	22 433
Depositioner		33 000	33 000
Övriga skulder		-	735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 357	147 984
		<u>4 884 491</u>	<u>2 104 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 211 325</u>	<u>13 265 410</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	296 640	76 304
Avskrivningar	197 088	197 084
	493 728	273 388
Erhållen ränta	6 278	803
Erlagd ränta	-266 342	-179 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	233 664	94 617
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 576	-7 728
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 109	3 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 197	90 179
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 809 000	
Amortering av låneskulder	-1 900 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 000	-100 000
Årets kassaflöde	141 197	-9 821
Likvida medel vid årets början	425 577	435 398
Likvida medel vid årets slut	566 774	425 577

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	628 344	528 024
Hyror lokaler	145 740	142 896
Hyror förråd	4 763	9 500
Hysesavdrag *	-8 334	-33 336
Summa	770 513	647 084

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	2 521	2 380
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 418	-
Övriga intäkter *	128 023	1 161
Summa	142 962	3 541

* Av intäkt 2023 avser 121 050 kr ersättning från en tidigare medlem för återställning av vattenskada, rättegångskostnader och juridiska kostnader.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 425	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 386	1 550
Ventilation, installationer	-	7 500
Summa	12 811	9 050

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	36 750	-
Summa	36 750	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	25 379	24 609
Städning*	-	3 282
Besiktningsskostnader **	3 939	7 941
Förbrukningsinventarier	2 186	-
Förbrukningsmaterial	994	3 226
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 544
El	12 504	15 639
Uppvärmning	106 072	102 468
Vatten och avlopp	42 989	42 194
Avfallshantering	16 008	15 848
Försäkringar	10 290	8 667
Kabel-TV	7 898	9 584
Summa	228 259	235 002

* Uppsagt avtal per 2022-03-15

** Av kostnaden 2022 avser 4691 kr radonmätning. Kostnad 2023 avser skadebesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 316
Kostnader för transportmedel	-	254
Frakter och transporter	-	412
Tele och post	945	845
Förvaltningskostnader	51 241	56 742
Revision	16 400	14 400
Jurist- och advokatkostnader	51 984	46 071
Bankkostnader	540	350
Övriga externa kostnader	1 104	1 800
Summa	122 214	128 190

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	15 000	4 995
Sociala avgifter	4 713	-
Summa	19 713	4 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	193 267	193 263
Inventarier, maskiner och installationer	3 821	3 821
Summa	197 088	197 084

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 954 499	10 954 499
-Mark	3 567 966	3 567 966
	<u>14 522 465</u>	<u>14 522 465</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 522 465	14 522 465
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 740 981	-1 547 718
	<u>-1 740 981</u>	<u>-1 547 718</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-193 267	-193 263
	<u>-193 267</u>	<u>-193 263</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 934 248	-1 740 981
Redovisat värde	12 588 217	12 781 484
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 020 251	9 213 518
Mark	3 567 966	3 567 966
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 600 000	13 600 000
Lokaler	790 000	790 000
Totalt taxeringsvärde	14 390 000	14 390 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 206 000</i>	<i>8 206 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	57 314	57 314
	57 314	57 314
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 314	57 314
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 786	-14 965
	-18 786	-14 965
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 821	-3 821
	-3 821	-3 821
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-22 607	-18 786
 Redovisat värde	34 707	38 528

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	11 846	10 290
Förutbetalda kostnader	2 056	1 990
Summa	13 902	12 280

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	365 747	425 327
Transaktionskonto SBAB	200 230	-
Transaktionskonto Swedbank	797	250
Summa	566 774	425 577

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 680 000	1 900 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 809 000	4 680 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 489 000	6 580 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 489 000	6 580 000
Summa	6 489 000	6 580 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	4,22 %	2023-01-19	1 800 000	-	1 800 000	-
SEB	3,65 %	2024-06-28	500 000	-	40 000	460 000
Swedbank	4,05 %	2024-10-25	4 280 000	-	60 000	4 220 000
Swedbank	3,97 %	2025-01-24	-	1 809 000	-	1 809 000
Summa			6 580 000	1 809 000	1 900 000	6 489 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter *	24 708	4 995
Upplupna räntekostnader	28 934	31 524
Förutbetalda intäkter	54 961	66 954
Upplupna revisionsarvoden	15 800	14 400
Upplupna driftskostnader	30 954	30 111
Summa	155 357	147 984

* Av de upplupna lönerna 2023 avser 4 995 kr outbetalt arvode för 2022.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 578 320	7 578 320
Summa ställda säkerheter	7 578 320	7 578 320

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Åkerberg
Styrelseordförande

Marte Moen

Gabriella Alnäng Ahlbom

Niclas Årzén

Anton Lindh

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



ÅR 2023 Brf Lantmätaregatan 11

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 04 2024 12:44PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660139AFA1BA7
APR 04 2024 12:44PM



Mar 25 2024 09:48AM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 25 2024 09:50AM	Stefan Åkerberg granskade dokumentet:
Mar 25 2024 09:53AM	 MATS STEFAN ÅKERBERG signerade dokumentet
Mar 26 2024 08:17PM	Gabriella Alnäng Ahlbom granskade dokumentet:
Mar 26 2024 08:23PM	 GABRIELLA ALNÄNG AHLBOM signerade dokumentet
Mar 25 2024 12:11PM	Marte Moen granskade dokumentet:
Mar 25 2024 04:57PM	 MARTE INGEBORG MOEN signerade dokumentet
Mar 25 2024 10:16AM	Niclas Årzén granskade dokumentet:
Mar 25 2024 10:17AM	 NICLAS ÅRZÉN signerade dokumentet
Mar 26 2024 08:18AM	Anton Lindh granskade dokumentet:
Mar 26 2024 08:18AM	 ANTON LINDH signerade dokumentet
Apr 04 2024 12:44PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 12:44PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 04 2024 12:44PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lantmätaregatan 11 för år 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lantmätaregatan 11 för år 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.

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Brf Lantmätaregatan 11 Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 04 2024 12:43PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660D0E3110917
APR 04 2024 12:43PM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 10:08AM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 11:53AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 12:43PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 04 2024 12:43PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda 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

