
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Carlandersplatsen 123
Org nr: 769604-6221



Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseordförande
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carlandersplatsen
123 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 616 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 33:27 i Göteborgs kommun. Fastigheten byggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1997. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 391 kvm varav 4 269 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
5	15	5	5	4	3	37

Dessutom tillkommer:

Hyresrätt	Garage	Lokaler
2	2	2

Total tomtarea

1 013 m²

Årets taxeringsvärde

154 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

154 776 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Målning	86 250

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Höglund	Ordförande	2021
Sebastian Franco	Sekreterare	2021
Jerry Creson	Ledamot	2022
Ewelina Wallentinsson	Ledamot	2021
Per Grankvist	Kassör	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Gothia Revision Sören Maxén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Åsa-Maj Kahl	Stämman
Per Örtendahl	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 420 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Ordförande har ordet

Under året har styrelsens sammansättning ändrats genom byte av ordförande och kassör. Föreningen har en fortsatt god ekonomi och likviditet och fortsätter att bygga vår kassa bl.a inför eventuella framtida underhållsbehov.

Lånet hos Nordea på 8 mkr omförhandlades under året och förlängdes i 5 år till räntan 0,75 %.

Under året har löpande underhålls- och reparationsarbeten utförts när behov uppstått. Föreningen har en väl genomarbetad underhållsplan som underlag för arbetet. Avseende framtida underhåll avvaktar vi utfall av diverse byggnadsarbeten i närheten av vår fastighet som Västlänken, Wallensams nybygge av 2 bostadsfärdigheter, Humanisten, innan mer omfattande underhållsarbete sker som konsekvens av dessa arbeten.

Vi ägnar stor uppmärksamhet åt och förbereder dokumentation av skador (sprickbildning etc) för att vi skall stå bättre rustade inför eventuella framtida skaderegleringar. Tills vidare utför vi sålunda inga omfattande utvändiga underhållsarbeten av tegel- och putsfasader samt balkonger.

Inom området säkerhet och miljö kan nämnas, att i överenskommelse med Räddningstjänsten har beslutats, att inspektion av öppna eldstäder skall genomföras, men pga coronapandemin avvaktar vi tills smittoläget tillåter hembesök på ett säkert sätt.

Vi har offert på nya rökdetektorer som skall bytas och detta kommer ske under våren beroende på utvecklingen av smittoläget.

Vi har även slutit ett nytt avtal med Com Hem om uppgradering av högre kapacitet, 250-50, i våra digitala nät.

Under året har sedvanliga sociala aktiviteter inte genomförts pga coronapandemin. Detta gäller städdagar vår och höst, gårdsfest på sensommaren samt jullogg och julgranständning på 1:sta advent. Däremot har golfinästerskap för föreningens medlemmar genomförts i september.

Dessa aktiviteter är tills vidare inte planerade för 2021 i avvaktan på coronapandemions utveckling, men kommer att genomföras om ett förbättrat smittoläge möjliggör detta.

Hans Höglund
Ordförande



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 280	2 285	2 271	2 254	2 242
Resultat efter finansiella poster	221	160	285	347	321
Årets resultat	221	160	285	347	321
Resultat exklusive avskrivningar	616	555	714	757	731
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	361	300	459	502	476
Balansomslutning	68 161	68 058	67 538	67 413	68 153
Soliditet %	87	87	88	87	85
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	420	417	411	408	406
Lån, kr/m ²	1 822	1 938	1 938	1 938	2 181

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 835 279	4 667 701	2 484 208	-2 830 853	160 381
Disposition enl. årsstämmobeslut				160 381	-160 381
Reservering underhållsfond			255 000	-255 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-86 250	86 250	
Årets resultat					221 467
Vid årets slut	54 835 279	4 667 701	2 652 958	-2 839 222	221 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 670 472
Årets resultat	221 467
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-255 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 250
Summa	-2 617 755

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 617 755**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 279 652	2 285 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 361	7 939
Summa rörelseintäkter		2 293 013	2 293 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 384 506	-1 388 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 131	-115 393
Personalkostnader	Not 6	-130 525	-149 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-394 794	-394 794
Summa rörelsekostnader		-1 997 955	-2 048 526
Rörelseresultat		295 058	245 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 680	-85 092
Summa finansiella poster		-73 591	-84 825
Resultat efter finansiella poster		221 467	160 381
Årets resultat		221 467	160 381



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 521 688	64 916 482
Summa materiella anläggningstillgångar		64 521 688	64 916 482
Summa anläggningstillgångar		64 521 688	64 916 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 796
Övriga fordringar		33	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	155 403	140 742
Summa kortfristiga fordringar		155 436	142 571
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 491 549	2 999 653
Summa kassa och bank		3 491 549	2 999 653
Summa omsättningstillgångar		3 646 985	3 142 224
Summa tillgångar		68 168 673	68 058 706



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 502 980	59 502 980
Fond för yttre underhåll		2 652 958	2 484 208
Summa bundet eget kapital		62 155 938	61 987 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 839 222	-2 830 853
Årets resultat		221 467	160 381
Summa fritt eget kapital		-2 617 755	-2 670 472
Summa eget kapital		59 538 183	59 316 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	8 000 000
Leverantörsskulder		152 681	225 013
Skatteskulder		12 109	8 323
Övriga skulder		13 917	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	451 782	508 654
Summa kortfristiga skulder		630 489	8 741 990
Summa eget kapital och skulder		68 168 673	68 058 706



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	13

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 732 299	1 721 056
Hyror, bostäder	183 216	182 142
Hyror, lokaler	204 744	201 732
Hyror, garage	50 567	30 576
Elavgifter	108 826	150 287
Summa nettoomsättning	2 279 652	2 285 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 441	6 719
Fakturerade kostnader	5 720	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	10
Övriga rörelseintäkter	2 199	670
Summa övriga rörelseintäkter	13 361	7 939

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-86 250	-113 438
Reparationer	-54 337	-65 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 491	-71 463
Försäkringspremier	-82 211	-76 832
Kabel- och digital-TV	-74 125	-72 526
Sotning	0	-25 026
Obligatoriska besiktningar	-36 645	-35 899
Övriga utgifter, köpta tjänster	-93 714	-29 192
Ersättningar till hyresgäster	-1 793	0
Förbrukningsinventarier	-20 180	-21 581
Vatten	-87 034	-89 368
Fastighetsel	-180 497	-197 101
Uppvärmning	-352 134	-356 237
Sophantering och återvinning	-79 545	-76 658
Förvaltningsarvode drift	-162 548	-158 284
Summa driftskostnader	-1 384 506	-1 388 639



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-1 900	-17 300
Förvaltningsarvode administration	-50 824	-67 223
IT-kostnader	0	-2 388
Arvode, yrkesrevisorer	-18 775	-18 378
Kreditupplysningar	-8 994	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 811	-6 719
Medlems- och föreningsavgifter	-451	0
Bankkostnader	-2 676	-2 686
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-88 131	-115 393

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-120 500	-114 000
Sociala kostnader	-10 025	-35 700
Summa personalkostnader	-130 525	-149 700

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 206	-265 206
Avskrivningar tillkommande utgifter	-129 588	-129 588
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-394 794	-394 794



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 041 109	53 041 109
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	1 675 314	1 517 314
	69 865 010	69 707 010
Årets anskaffningar		
Entrédörrar	0	90 500
Automatiska dörröppnare	0	67 500
	0	158 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 865 010	69 865 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 200 486	-3 935 279
Standardförbättringar	-748 042	-618 453
	-4 948 528	-4 553 732
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 206	-265 206
Årets avskrivning standardförbättringar	-129 588	-129 588
	-394 794	-394 794
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 343 322	-4 948 526
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 521 688	64 916 482
Varav		
Byggnader	48 575 417	48 840 624
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	797 684	927 273
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	1 776 000	1 776 000
Totalt taxeringsvärde	154 776 000	154 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 244 000</i>	<i>71 244 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 532 000</i>	<i>83 532 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 903	82 211
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 925	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 150	18 531
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 425	40 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 403	140 742

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	291 888	293 014
Swedbank	862 929	1 192 528
Nordea	2 336 732	1 514 112
Summa kassa och bank	3 491 549	2 999 653

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2025-09-16	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00

*Senast kända räntesatser



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 123	43 761
Upplupna räntekostnader	0	2 800
Upplupna elkostnader	16 241	16 545
Upplupna vattenavgifter	15 212	21 798
Upplupna värmekostnader	52 346	53 382
Upplupna kostnader för renhållning	15 399	15 759
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	118 250	114 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 862	53 579
Beräknat förvaltningsarvode	0	16 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 349	152 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 782	508 654

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Höglund

Sebastian Franco

Jerry Creson

Ewelina Wallentinsson

Per Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-
Gothia Revision

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carlandersplatsen 123

Org.nr 769604-6221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlandersplatsen 123 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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.

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 Carlandersplatsen 123 för räkenskapsåret 2020 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 förlöpande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 25 mars 2021

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Carlandersplatsen 123

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Carlandersplatsen 123 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557444242532

Dokument

Revisionsberättelse 303534

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2021-03-25 15:59:26 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-25 16:13:47 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Sören Maxen (SM)

Brf Carlandersplatsen 123 ()

sm@gotrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SÖREN MAXÉN"

Signerade 2021-03-25 16:13:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Verifikat

Transaktion 09222115557444242456

Dokument

Årsredovisning 303534

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2021-03-25 15:58:48 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-30 09:13:06 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Ewelina Wallentinsson (EW)

Brf Carlandersplatsen 123 ()

e.wallentinsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Ewelina Wallentinsson"

Signerade 2021-03-30 09:13:06 CEST (+0200)

Sören Maxen (SM)

Brf Carlandersplatsen 123 ()

sm@gotrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SÖREN MAXÉN"

Signerade 2021-03-25 16:13:11 CET (+0100)

Sebastian Franco (SF)

Brf Carlandersplatsen 123 ()

sebastianfranco@zoho.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SEBASTIAN FRANCO"

Signerade 2021-03-25 22:18:00 CET (+0100)

Jerry Creson (JC)

Brf Carlandersplatsen 123 ()

jerry.creson@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jerry Creson"

Signerade 2021-03-25 22:38:55 CET (+0100)

Per Grankvist (PG)

Hans Höglund (HH)



Verifikat

Transaktion 09222115557444242456

Brf Carlandersplatsen 123 ()
pgkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
GRANKVIST"
Signerade 2021-03-29 16:52:18 CEST (+0200)

Brf Carlandersplatsen 123 ()
hoglundhc@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS HÖGLUND"
Signerade 2021-03-26 13:14:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860