



Välkommen till årsredovisningen för Brf KG 18

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kommendantsängen 6:10	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 1 577 kvm och 2 lokaler om 151 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1728 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicholas H A Kanth Öfwerman	Ordförande
Karin Hedlund	Sekreterare
Thomas Krantz	Libero
Simon Löfgren	Ekonomi
Mikaela Johansson	Styrelseledamot
Fredric Hallström	Suppleant
Johan Thomas Emanuel Hallongren	Suppleant

Valberedning

Lina Ekdahl

Marie Bewick

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Löfvenholm Revisor Nils Stenbergs Redovisningsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023 ● Etapp 1 - renovering A-hus - Nytt tak, nya stuprör, fasadrenovering, lagning bomytor, brandmur tak, skorsten, balkonglagningar, fönsterrenoveringar.
- 2022 ● Byte kodlås

Planerade underhåll

- 2024 ● Hussvampsutredning och sanering

Övrig verksamhetsinformation

Etapp 1 blev betydligt dyrare än beräknat, mycket pga okända bomytor i fasaden, vilket ledde styrelsen till att leta besparingar i verksamheten där det gick. Etapp 2 har bordlagts tills vidare då vi inväntar lägre räntor och möjlighet till högre avkastning på försäljning av vindsytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen valde att höja avgifterna två gånger under 2023 för att komma ikapp med extremt höjda kostnader. Ränteläget spelade in i detta, men även fördyrade reparationskostnader, mycket dyrare el / uppvärmning, samt höjda kostnader för sophämtning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20% och 2023-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ändrat avtal för städ och även sagt upp kabelTV-avtalet med ComHem för att ersätta med Internetförbindelse via Telenor. Den kostnaden läggs på respektive lägenhet och utgör lägre kostnad per hushåll i slutändan.

Övriga uppgifter

Påträffade positiva hussvampsprover innebär en utredning under 2024 för att fastställa omfattningen av hussvampen och ta beslut kring sanering därefter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 567 636	1 215 871	1 194 938	604 052
Resultat efter fin. poster	-2 638 710	-3 131 927	-517 871	-463 724
Soliditet (%)	75	74	80	71
Yttre fond	6 321 103	7 780 100	7 316 000	6 950 000
Taxeringsvärde	55 768 000	55 768 000	51 956 000	51 956 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 127	12 146	10 197	16 842
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 394	10 410	8 399	13 873
Sparande per kvm totalyta, kr	33	-536	-131	-184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	33	19	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	109	90	20
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	30	26	8
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	171	134	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,28	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är pga renoveringar som gjorts på fasad, tak och balkonger i A-huset och är i linje med vad som ska göras enligt underhållsplanen. Vissa avgiftshöjningar kommer att ske för att möta upp kommande lånekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	62 286 957	-	-	62 286 957
Upplåtelseavgifter	81 066	-	-	81 066
Fond, yttre underhåll	7 780 100	-1 938 997	480 000	6 321 103
Balanserat resultat	-8 761 694	-1 192 930	-480 000	-10 434 624
Årets resultat	-3 131 927	3 131 927	-2 638 710	-2 638 710
Eget kapital	58 254 502	0	-2 638 710	55 615 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 954 624
Årets resultat	-2 638 710
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
Totalt	-13 073 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 801 178
Balanseras i ny räkning	-10 272 156

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 567 636	1 215 871
Övriga rörelseintäkter	3	5 620	16 748
Summa rörelseintäkter		1 573 256	1 232 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 416 551	-3 202 356
Övriga externa kostnader	9	-127 405	-688 255
Personalkostnader	10	0	-23 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 304	-266 304
Summa rörelsekostnader		-3 810 260	-4 180 582
RÖRELSERESULTAT		-2 237 004	-2 947 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 347	4 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-406 053	-188 730
Summa finansiella poster		-401 706	-183 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 638 710	-3 131 927
ÅRETS RESULTAT		-2 638 710	-3 131 927

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	73 662 936	73 929 240
Pågående projekt		0	349 488
Summa materiella anläggningstillgångar		73 662 936	74 278 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 662 936	74 278 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 713	45 819
Övriga fordringar	13	274 551	4 064 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 051	17 674
Summa kortfristiga fordringar		308 315	4 128 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		308 315	4 128 094
SUMMA TILLGÅNGAR		73 971 251	78 406 822

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 368 023	62 368 023
Fond för yttre underhåll		6 321 103	7 780 100
Summa bundet eget kapital		68 689 126	70 148 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 434 624	-8 761 694
Årets resultat		-2 638 710	-3 131 927
Summa fritt eget kapital		-13 073 334	-11 893 621
SUMMA EGET KAPITAL		55 615 792	58 254 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 916 155	10 944 509
Summa långfristiga skulder		10 916 155	10 944 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 044 105	7 044 105
Leverantörsskulder		100 818	1 952 821
Skatteskulder		76 196	75 866
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	218 185	138 004
Summa kortfristiga skulder		7 439 304	9 207 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 971 251	78 406 822

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 237 004	-2 947 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 304	266 304
Erhållen ränta	4 347	4 766
Erlagd ränta	-357 391	-177 705
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 323 744	-2 854 598
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 578	-101 390
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 817 169	1 590 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 108 335	-1 365 105
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	349 488	-349 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	349 488	-349 488
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-28 354	-113 416
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-28 354	2 886 584
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 787 201	1 171 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 026 343	2 854 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	239 142	4 026 343

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf KG 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 241 662	950 840
Hysesintäkter bostäder	108 175	105 197
Hysesintäkter lokaler	152 565	149 113
Hysesintäkter garage	20 613	0
Deb. fastighetsskatt	8 760	0
Bredband	16 830	0
Vatten	0	9 270
Uppvärmning	9 276	0
Dröjsmålsränta	305	0
Pantsättningsavgift	4 200	1 449
Överlåtelseavgift	5 250	0
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	1 567 636	1 215 871

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 694
Övriga intäkter	1 047	8 505
Återbäring försäkringsbolag	4 573	4 549
Summa	5 620	16 748

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	12 071	455 972
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 432	7 830
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 495	0
Larm och bevakning	0	1 913
Städning enligt avtal	20 213	40 260
Hissbesiktning	675	625
Brandskydd	2 860	27 210
Serviceavtal	9 560	2 549
Förbrukningsmaterial	829	1 754
Summa	50 135	538 111

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	40 375
Tvättstuga	4 516	0
VVS	0	73 511
Hissar	68 733	3 578
Tak	0	22 262
Vattenskada	22 848	0
Skador/klotter/skadegörelse	24 226	60 113
Summa	120 323	199 839

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	402 621	0
Huskropp utvändigt	372 161	0
Fasader	1 474 516	1 342 503
Fönster	28 537	110 863
Balkonger/altaner	523 343	227 156
Mark/gård/utemiljö	0	258 475
Summa	2 801 178	1 938 997

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	62 287	56 791
Uppvärmning	160 354	188 004
Vatten	48 838	50 990
Sophämtning/renhållning	46 918	154 857
Grovsopor	26 741	0
Summa	345 138	450 642

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 557	24 743
Kabel-TV	3 322	12 520
Bredband	28 205	0
Fastighetsskatt	38 693	37 503
Summa	99 777	74 766

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	0
Juridiska åtgärder	30 700	0
Inkassokostnader	0	-574
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 874	1
Revisionsarvoden extern revisor	1 875	1 875
Föreningskostnader	2 304	450
Förvaltningsarvode enl avtal	37 876	36 809
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	7 228	37 485
Konsultkostnader	24 091	605 629
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
OBS-konto	0	2 090
Summa	127 405	688 255

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	18 010
Arbetsgivaravgifter	0	5 657
Summa	0	23 667

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	405 876	188 721
Kostnadsränta skatter och avgifter	177	9
Summa	406 053	188 730

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 595 000	74 595 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 595 000	74 595 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-665 760	-399 456
Årets avskrivning	-266 304	-266 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-932 064	-665 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 662 936	73 929 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 964 585</i>	<i>47 964 585</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 008 000	24 008 000
Taxeringsvärde mark	31 760 000	31 760 000
Summa	55 768 000	55 768 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 424	38 258
Klientmedel	0	1 592 278
Övriga kortfristiga fordringar	2 985	0
Transaktionskonto	235 201	1 379 337
Borgo räntekonto	3 941	1 054 728
Summa	274 551	4 064 601

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	9 051	17 674
Summa	9 051	17 674

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	4,62 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	5,05 %	3 930 689	3 930 689
Handelsbanken	2025-06-30	0,93 %	5 599 848	5 599 848
Handelsbanken	2030-06-30	1,25 %	5 429 723	5 458 077
Summa			17 960 260	17 988 614
Varav kortfristig del			7 044 105	7 044 105

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 393 180 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	22 596	24 072
Uppl kostn räntor	59 687	11 025
Förutbet hyror/avgifter	135 902	102 907
Summa	218 185	138 004

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Troligtvis kommer föreningen behöva låna upp mer pengar för att sanera hussvampen. Detta kommer medföra avgiftshöjningar, men det är omöjligt att fastställa hur mycket förrän utredningen är klar.

Underskrifter

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

Göteborg

Karin Hedlund
Sekreterare

Mikaela Johansson
Styrelseledamot

Nicholas H A Kanth Öfwerman
Ordförande

Simon Löfgren
Ekonomi

Thomas Krantz
Libero

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

Nils Stenbergs Redovisningsbyrå AB
Niklas Löfvenholm
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 16:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:
S1x19j94XA

ENVELOPE ID:

BJAYi9VQA-S1x19j94XA

DOCUMENT NAME:

Brf KG 18, 769631-7267 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nicholas Hampus Andreas Kanth Öfwerman nick.ofwerman@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 10:57 17.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/18) IP: 78.82.26.142
2. MIKAELA JOHANSSON mikaela.johansson10@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 10:57 17.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/08) IP: 95.193.104.62
3. SIMON LÖFGREN simon.lofgren@portengineering.se	Signed Authenticated	17.05.2024 11:02 17.05.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/09) IP: 79.136.90.112
4. KARIN HEDLUND Hedlund.Karin@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:32 17.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/24) IP: 78.82.33.33
5. BENGT THOMAS KRANTZ thomaskrantz107@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:54 17.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/11) IP: 81.224.153.39
6. NIKLAS LÖFVENHOLM niklas@stenbergsredovisning.se	Signed Authenticated	17.05.2024 16:02 17.05.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/26) IP: 90.235.89.134

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening KG 18

Org.nr 769631-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening KG 18 för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening KG 18 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 april 2023.

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. 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 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 revisionsmed 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 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 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 Bostadsrättsförening KG 18 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsförening KG 18 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 15 maj 2024

Niklas Löfvenholm
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 16:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

BJMkcjqEmC

ENVELOPE ID:

Hy15ocEXR-BJMkcjqEmC

DOCUMENT NAME:

769631-7267 Bostadsrättsförening KG 18 för 20230101-20231231.
pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS LÖFVENHOLM	Signed	17.05.2024 16:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/08/26)
niklas@stenbergsredovisning.se	Authenticated	17.05.2024 16:03	Low	IP: 90.235.89.134

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed