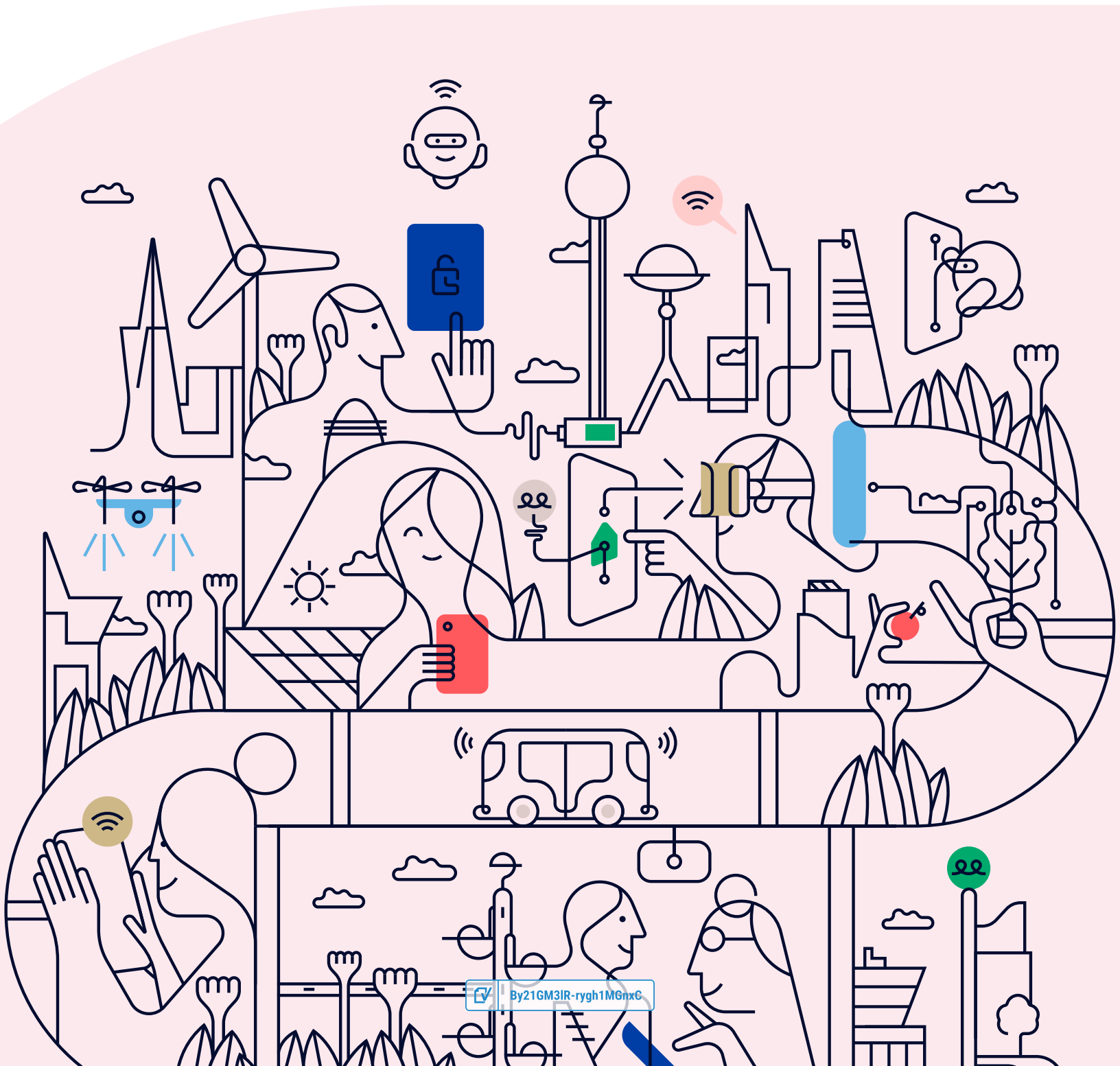




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Torget

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborg kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborg kommun

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1808-1895 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 400 kvm och 4 lokaler om 1 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 6535 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Ekström	Ordförande
Lena Cedhagen	Vice ordförande, sekreterare
Peter Orrgren	Kassör
Lena Marianne Söderberg	Ledamot
Per Christer Muregård	Ledamot
Per Kangevall	Ledamot

Valberedning

Kenneth Orrgren, Sammankallande

Gunnar Jonsson

Sofia Garellick Obstfelder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Revisorer

Filip Laurin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Frånluftsfläkt byte
Entreportar
Byte belysning källare till LED
- 2021** ● Målningsarbeten fönster mm. Otterhälle huset. - Målningsarbeten fönsterbågar, tvätt fasad mm.
- 2019** ● Målningsarbeten fönster, takfot samt fasad Wijkska huset.
- 2018** ● Målningsarbeten, fönster mm
- 2010-2013** ● Fastigheten Inom Vallgraven 53:14 och Inom Vallgraven 53:17 - Större ombyggnad slutförd 2013

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn tak skivtäckning/målning
Gesimsrännor kontroll ev byte koppar
- 2025** ● Frånluftsfläktbyte
- 2024** ● Fuktkontroll reglering
Fasadrenovering fönster/målning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsskötsel	Nybloms Fastighetsservice AB
Trappstädning	Alternativstäd AB
Energitjänstavtal - Drift och Underhåll	Göteborg Energi AB
Säkerhet utanför kontorstid	Securitas Larmtjänst AB
Hissar	Kone Care AB
Hjärtstartare	Medigo saves and secures AB
Bredband Fastighet	Tele 2 AB
Avfallshantering	Göteborgs stad Intraservice AB

Avfallshantering Renova Miljö AB

Övrig verksamhetsinformation

Ombyggnaden av en lokal i föreningen till två bostadsrätter slutfördes under året. Total byggkostnad inklusive tillstånd ifrån myndigheter uppgick sammantaget till 4.566.209 kronor inkluderat fönsterbyte till korsfönster samt insättning av altandörrar. Totalentreprenaden utfördes av Mats Lundkvist Byggservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån amorterades under året med 5.537.500 kronor samt omförhandlade lånevillkor och byte av kreditgivare. Se Not Skulder till kreditinstitut.

Föreningens ombyggnation av lokal till två bostadsrätter färdigställdes och resulterade i upplåtelse under året med en intäkt om 11.200.000 Kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 193 928	4 907 695	4 844 351	5 049 240
Resultat efter fin. poster	-1 616 218	-353 292	33 153	797 800
Soliditet (%)	82	80	80	80
Yttre fond	3 000 116	2 851 954	2 577 002	1 924 606
Taxeringsvärde	269 874 000	269 874 000	249 299 000	249 299 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	448	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 056	11 443	11 443	11 443
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 309	9 156	9 156	9 156
Sparande per kvm totalyta, kr	-36	216	278	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	25	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	116	124	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	16	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	161	165	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,46	-	-	-

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 uteslutande en effekt av ökade räntekostnader, för att kompensera detta så har styrelsen beslutat om höjning av avgifterna från och med 2024-01-01 med 7%. Utdebiterade hyror höjs med index varje år. Ytterligare utförda åtgärder är omförhandlingar av upptagna lån samt amortering med 5.537.500 Kr under 2023 samt 5.300.000 Kr i januari 2024, totalt 10.837.500 Kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	250 166 000	-	8 624 561	258 790 561
Upplåtelseavgifter	50 000	-	2 575 439	2 625 439
Fond, yttre underhåll	2 851 954	-365 371	513 533	3 000 116
Balanserat resultat	-3 202 188	12 079	-513 533	-3 703 642
Årets resultat	-353 292	353 292	-1 616 218	-1 616 218
Eget kapital	249 512 474	0	9 583 782	259 096 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -3 703 642

Årets resultat -1 616 218

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -513 533

Totalt -5 319 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas 97 589

Balanseras i ny räkning -5 222 271

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	5 193 928	4 905 695
Övriga rörelseintäkter	3	32 721	158 633
Summa rörelseintäkter		5 226 649	5 064 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 965 064	-3 055 462
Övriga externa kostnader	9	-361 822	-252 860
Personalkostnader	10	-118 278	-91 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 383 723	-1 400 917
Summa rörelsekostnader		-4 828 886	-4 801 211
RÖRELSERESULTAT		397 763	263 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 651	20 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 082 632	-637 124
Summa finansiella poster		-2 013 981	-616 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 616 218	-353 292
ÅRETS RESULTAT		-1 616 218	-353 292

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	306 818 287	303 497 801
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	3 988 662
Summa materiella anläggningstillgångar		306 818 287	307 486 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 818 287	307 486 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 351	9 116
Övriga fordringar	14	1 005 932	1 625 313
Summa kortfristiga fordringar		1 014 283	1 634 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 788 323	1 274 767
Summa kassa och bank		6 788 323	1 274 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 802 606	2 909 196
SUMMA TILLGÅNGAR		314 620 892	310 395 659

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 416 000	250 216 000
Fond för yttre underhåll		3 000 116	2 851 954
Summa bundet eget kapital		264 416 116	253 067 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 703 642	-3 202 188
Årets resultat		-1 616 218	-353 292
Summa fritt eget kapital		-5 319 860	-3 555 480
SUMMA EGET KAPITAL		259 096 256	249 512 474
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	54 300 000	59 837 500
Leverantörsskulder		223 204	164 511
Skatteskulder		21 587	21 587
Övriga kortfristiga skulder		179 689	170 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	800 156	688 941
Summa kortfristiga skulder		55 524 636	60 883 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 620 892	310 395 658

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 763	263 117
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 383 723	1 400 917
	1 781 486	1 664 035
Erhållen ränta	68 651	20 714
Erlagd ränta	-2 034 542	-511 730
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-184 405	1 173 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 888	107 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	130 862	-115 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112 431	1 164 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-715 547	-3 744 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-715 547	-3 744 919
Finansieringsverksamheten		
Insatser	11 200 000	0
Amortering av lån	-5 537 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 662 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 834 522	-2 580 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 839 018	5 419 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 673 540	2 839 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Torget 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	0,5 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 417 475	2 382 779
Hysesintäkter lokaler, moms	2 318 736	2 341 061
Hysesintäkter p-plats	16 200	14 400
Hysesintäkter p-plats, moms	34 200	34 200
Deb. fastighetsskatt, moms	249 348	0
Vatten	0	118 730
Vatten, moms	126 007	0
Övriga intäkter	1 100	0
Övriga debiterade avgifter, moms	200	0
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	5 250	9 660
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	8 543	4 830
Vidarefakturerade kostnader	1 860	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 031	0
Öres- och kronutjämning	-3	35
Summa	5 193 928	4 905 695

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 000
Övriga intäkter	-2 888	8 708
Försäkringsersättning	23 294	137 856
Återbäring försäkringsbolag	10 315	10 069
Övriga intäkter, moms	2 000	0
Summa	32 721	158 633

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	138 586	99 457
Fastighetsskötsel utöver avtal	139 677	143 631
Städning enligt avtal	124 362	148 417
Hissbesiktning	6 816	9 257
Brandskydd	0	3 106
Bevakning	0	3 466
Myndighetstillsyn	-0	4 230
Gårdkostnader	9 254	5 805
Gemensamma utrymmen	0	818
Snöröjning/sandning	4 996	4 622
Serviceavtal	202 222	202 919
Mattvätt/Hyrmattor	30 011	25 258
Förbrukningsmaterial	31 075	7 199
Summa	686 998	658 184

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	42 285	29 546
Hyseslokaler	0	43 754
Tvättstuga	0	2 544
Trapphus/port/entr	17 242	0
Sophantering/återvinning	0	7 762
Dörrar och lås/porttele	15 883	7 646
Övriga gemensamma utrymmen	0	499
VVS	51 902	5 924
Värmeanläggning/undercentral	6 941	0
Ventilation	90 296	3 841
Elinstallationer	3 455	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 542	0
Hissar	18 977	37 592
Tak	11 600	0
Fönster	0	4 594
Vattenskada	19 785	168 587
Skador/klotter/skadegörelse	5 049	3 917
Summa	287 957	316 205

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	12 181
Installationer	97 589	0
Lokaler	0	66 668
Entr/trapphus	0	115 122
VVS	0	30 133
Elinstallationer	0	91 746
Fasader	0	12 256
Mark/gård/utemiljö	0	37 266
Summa	97 589	365 371

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	189 313	162 895
Uppvärmning	826 352	758 824
Vatten	169 747	133 377
Sophämtning/renhållning	241 167	191 981
Summa	1 426 579	1 247 076

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Städning utöver avtal	19 220	0
Fastighetsförsäkringar	105 345	98 115
Självrisk	0	24 100
Kabel-TV	12 137	16 780
Bredband	498	890
Fastighetsskatt	328 740	328 740
Summa	465 940	468 625

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	3 880
Tele- och datakommunikation	10 242	8 200
Revisionsarvoden extern revisor	32 156	27 302
Styrelseomkostnader	20 000	21 500
Fritids och trivselkostnader	2 340	475
Föreningskostnader	53 677	30 257
Förvaltningsarvode enl avtal	98 814	97 472
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 765	0
Korttidsinventarier	598	0
Administration	115 380	41 926
Konsultkostnader	0	15 508
Bostadsrätterna Sverige	6 340	6 340
Summa	361 822	252 860

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	28 278	1 972
Summa	118 278	91 972

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 081 900	637 124
Dröjsmålsränta	-56	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	788	0
Summa	2 082 632	637 124

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 154 785	318 154 785
Årets inköp	4 704 209	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	322 858 994	318 154 785
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 656 984	-13 256 067
Årets avskrivning	-1 383 723	-1 400 917
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 040 707	-14 656 984
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	306 818 287	303 497 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 847 202</i>	<i>43 847 202</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 200 000	156 200 000
Taxeringsvärde mark	113 674 000	113 674 000
Summa	269 874 000	269 874 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 056	23 056
Utgående anskaffningsvärde	23 056	23 056
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 056	-23 056
Utgående avskrivning	-23 056	-23 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	120 715	28 062
Klientmedel	0	1 125 536
Övriga kortfristiga fordringar	0	33 000
Transaktionskonto	751 005	0
Borgo räntekonto	134 212	438 716
Summa	1 005 932	1 625 313

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-07-22	4,53 %	12 500 000	18 037 500
Nordea	2024-01-29	4,47 %	20 800 000	
Nordea	2024-02-28	4,43 %	21 000 000	
Handelsbanken	Löst	0 %		21 000 000
SEB	Löst	0 %		20 800 000
Summa			54 300 000	59 837 500
Varav kortfristig del			54 300 000	59 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 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
Upplupna kostnader	17 500	0
Uppl kostn räntor	202 549	154 459
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	15 125
Förutbet hyror/avgifter	461 829	429 357
Summa	800 156	688 941

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 7% avseende bostäder per 2024-01-01 samt indexuppräkning av befintliga hyreskontrakt. En amortering av ett av föreningens lån genomfördes per 2024-01-28 med 5.300.000 Kr.

Underskrifter

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

Lena Cedhagen
Vice ordförande, sekreterare

Lena Marianne Söderberg
Ledamot

Per Christer Muregård
Ledamot

Per Kangevall
Ledamot

Peter Orrgren
Kassör

Ulf Ekström
Ordförande

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

Filip Laurin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Filip Laurin • 16.04.2024 16:57

DOCUMENT ID:

rygh1MGnxC

ENVELOPE ID:

By21GM3IR-rygh1MGnxC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Lilla Torget 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ORRGREN peter@orrgren.se	Signed Authenticated	16.04.2024 17:08 16.04.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/10) IP: 83.187.160.25
2. LENA CEDHAGEN lena.cedhagen@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:08 16.04.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/13) IP: 95.193.68.0
3. PER KANGEVALL per.kangevall@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 18:16 16.04.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/28) IP: 188.151.0.116
4. PER CHRISTER MUREGÅRD controllerc@icloud.com	Signed Authenticated	16.04.2024 22:00 16.04.2024 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/18) IP: 80.116.212.187
5. Ulf Ekström ekulven@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:15 17.04.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/04) IP: 188.151.14.10
6. Lena Marianne Söderberg soderberg.marianne@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 16:13 16.04.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/08) IP: 188.151.7.232
7. Filip Patrik Laurin filip.laurin@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2024 16:29 17.04.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/27) IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Torget
Org.nr. 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Torget 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 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 BRF Lilla Torget för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17 april 2024

Filip Laurin

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Filip Laurin • 17.04.2024 16:28

DOCUMENT ID:

BJs938TgR

ENVELOPE ID:

S19q2I6e0-BJs938TgR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser BRF Lilla Torg 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip Patrik Laurin	 Signed	17.04.2024 16:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/27)
filip.laurin@bdo.se	Authenticated	17.04.2024 16:29	Low	IP: 217.119.170.26

* 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