

Brf Lugna Gatan

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Lugna Gatan

769627-8790

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lugna Gatan, 769627-8790, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mikael Economidis	Ordförande
Isabelle Börgesen Perusko	Ledamot
Gianluca Convertini	Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Alva Persdotter Lundbäck
Susanne Palmquist

Suppleant
Suppleant

2023
2023

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision

Auktoriserad revisor

2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Verksamhet	Kontraktslängd / Förlängning
Susanne Nääs	81 kvm	Ateljé	2023-09-01 / 36 månader

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

Föreningen ingår i Mästarens Samfällighetsförening som handhar avfallshantering samt yttre skötsel.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 979 kr och planerat underhåll för 3 084 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållskostanderna i not 5 till resultaträkningen installation av Plejd till utebelysning.

Under året har även källarfönster bytts ut samt renovering av sockel genomförts. Då föreningen följer K3-regelverket har dessa investeringar aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 30-50 åren. Värdet på dessa projekt återfinns i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-23 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 217 000 kr, vilket motsvarar 214 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2022 uppgår avsättningen till 72 000 kr, vilket motsvarar 71 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Upprättande av ny underhållsplan	2023
Spolning av dagvattenbrunnar	2023
Åtgärder av staket och mur på fastighetens framsida	2023
OVK-besiktning	2023
Renovering av tvättstuga	2024
Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskin	2024

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Renovering av sockel	2022
Byte av källarfönster	2022
Installation av Plejd till utebelysning	2022
Dränering av husgrund	2021
Installation av ny trapphusbelysning	2021
Montering av cykelställ	2021
Anläggning av kantsten och spalje	2021
Anläggning av rullgräsmatta	2021
Asfaltering av Solrosgatan	2021
Dragning av rör till utkastare	2021
Renovering av cykelrummet	2021
Energideklaration	2020
Underhållsspolning och tv-inspektion av avlopp	2019
OVK-besiktning	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 29 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelse).
Under 2022 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-04-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja årsavgifterna med 21,5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter fr.o.m. 2022-07-01 183 kr/mån för bredband och tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	835	814	827	826
Resultat efter finansiella poster*	-115	-133	-203	-22
Förändring av underhållsfond	69	-43	69	30
Resultat efter fondförändringar	-184	-90	-272	-52
Sparande, kr / kvm	122	203	7	223
Soliditet %	68	68	65	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	724	703	684	684
Driftskostnad, kr / kvm	414	355	506	321
Energikostnad, kr / kvm	202	191	155	161
Ränta, kr / kvm	119	105	80	110
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	71	69	68	67
Lån, kr / kvm	7 916	8 002	8 756	8 842
Räntekänslighet (%)	13	14	15	15
Snittränta (%)	1,50	1,31	0,99	1,35

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 103 809	158 616	-293 797	-132 995
Disposition enligt föreningsstämma			-132 995	132 995
Avsättning till underhållsfond		72 000	-72 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 084	3 083	
Årets resultat				-114 880
Vid årets slut	18 103 809	227 532	-495 709	-114 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-426 793
Årets resultat före fondförändring	-114 880
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-72 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 084
Summa över/underskott	-610 589

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-610 589
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	792 165	791 685
Övriga rörelseintäkter	3	42 929	21 926
Summa rörelseintäkter		835 094	813 611
		835 094	813 611
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-19 979	-23 753
Planerat underhåll	5	-3 084	-112 556
Driftskostnader	6	-419 816	-360 009
Övriga kostnader	7	-119 733	-88 786
Personalkostnader	8	-31 275	-28 387
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-235 733	-226 733
Summa rörelsekostnader		-829 620	-840 224
Rörelseresultat		5 474	-26 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter		534	17
Räntekostnader		-120 888	-106 399
Summa finansiella poster		-120 354	-106 382
Resultat efter finansiella poster		-114 880	-132 995
Resultat före skatt		-114 880	-132 995
Årets resultat		-114 880	-132 995

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	25 146 400	25 108 894
		25 146 400	25 108 894
Summa anläggningstillgångar		25 146 400	25 108 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 861
Övriga fordringar		15 518	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 746	65 088
		102 264	66 973
Kassa och bank	12	818 975	961 233
Summa omsättningstillgångar		921 239	1 028 206
SUMMA TILLGÅNGAR		26 067 639	26 137 100



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 103 809	18 103 809
Underhållsfond		227 532	158 616
		<u>18 331 341</u>	<u>18 262 425</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-495 709	-293 799
Årets resultat		-114 880	-132 995
		<u>-610 589</u>	<u>-426 794</u>
Summa eget kapital		<u>17 720 752</u>	<u>17 835 631</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 034 539	8 121 631
Leverantörsskulder		93 990	17 056
Skatteskulder		1 877	2 526
Övriga skulder		-	1 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216 481	158 619
		<u>8 346 887</u>	<u>8 301 469</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 067 639</u>	<u>26 137 100</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 474	-26 613
Avskrivningar	235 733	226 733
	241 207	200 120
Erhållen ränta	534	17
Erlagd ränta	-120 888	-106 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	120 853	93 738
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-35 291	-838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	132 511	-156 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 073	-63 394
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	991 125
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-273 239	-850 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-273 239	140 319
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 609 502	-
Amortering av låneskulder	-2 696 594	-65 319
Amortering av reverslån	-	-700 311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 092	-765 630
Årets kassaflöde	-142 258	-688 705
Likvida medel vid årets början	961 233	1 649 938
Likvida medel vid årets slut	818 975	961 233

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnad*

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

Markanläggningar

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	596 229	559 989
Hyror bostäder	141 144	178 548
Hyror lokaler	54 792	53 148
Summa	792 165	791 685

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv och bredband *	21 960	-
Uppvärmning	6 540	6 540
Debiterad fastighetsskatt	5 436	5 316
Överlåtelseavgifter	4 760	7 126
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 343	-
Övriga intäkter	2 890	2 944
Summa	42 929	21 926

* Debitering för samtliga bostadsrättslägenheter fr.o.m. 2022-07-01.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	1 639	1 263
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 286	3 850
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	5 260
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	830
VA & sanitet, installationer	-	2 885
Värme, installationer	7 928	-
El, installationer	708	-
Huskropp	1 418	2 781
Markytor	-	6 884
Summa	19 979	23 753

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	27 079
El, installationer	3 084	-
Huskropp, övrigt	-	4 958
Markytor	-	80 519
Summa	3 084	112 556

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	40 377	38 877
Fastighetsskötsel	40 980	42 094
Besiktningsskostnader	-	1 950
Snöröjning	420	428
Förbrukningsinventarier	3 861	-
Förbrukningsmaterial	3 088	3 626
El	39 964	27 076
Uppvärmning	113 425	122 222
Vatten och avlopp	51 692	44 309
Försäkringar	11 136	9 412
Systematiskt brandskyddsarbete	21 520	-
Samfälligheter	49 400	52 250
Tv och bredband *	43 953	17 765
Summa	419 816	360 009

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

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 023
Kontorsmaterial och trycksaker	55	-
Tele och post	1 200	1 438
Förvaltningskostnader	56 635	64 781
Revision	11 511	9 327
Jurist- och advokatkostnader	42 772	-
Bankkostnader	450	1 217
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 710	-
Övriga externa kostnader	2 400	-
Summa	119 733	88 786

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	23 800	21 600
Summa	23 800	21 600
Sociala avgifter	7 475	6 787
Summa	31 275	28 387

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	215 871	211 836
Markanläggningar	19 862	14 897
Summa	235 733	226 733

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 977 864	16 921 558
-Mark	8 846 917	8 846 917
-Markanläggningar	794 500	-
	26 619 281	25 768 475
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	273 239	56 306
-Markanläggningar	-	794 500
	273 239	850 806
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 892 520	26 619 281
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 495 490	-1 283 654
-Markanläggningar	-14 897	-
	-1 510 387	-1 283 654
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-215 871	-211 836
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 862	-14 897
	-235 733	-226 733
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 746 120	-1 510 387
 Redovisat värde	25 146 400	25 108 894
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 539 742	15 482 374
Mark	8 846 917	8 846 917
Markanläggningar	759 741	779 603
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	26 000 000
Lokaler	544 000	532 000
Totalt taxeringsvärde	25 344 000	26 532 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 770 000</i>	<i>13 119 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	12 861	11 136
Förutbetalda kostnader	73 765	53 952
Upplupna intäkter	120	-
Summa	86 746	65 088

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	818 975	544 743
Transaktionskonto Nordea	-	416 490
Summa	818 975	961 233

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 034 539	8 121 631
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 034 539	8 121 631



Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	8 034 539	8 121 631
Summa	8 034 539	8 121 631

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	3,07 %	2023-02-17	1 412 129	-	87 092	1 325 037
Nordea *	3,07 %	2023-02-17	2 100 000	-	-	2 100 000
Nordea *	3,07 %	2023-02-17	2 000 000	-	-	2 000 000
Nordea *	0,70 %	2022-02-17	2 609 502	-	2 609 502	-
Nordea **	2,35 %	2023-04-14	-	1 197 373	-	1 197 373
Nordea *	3,07 %	2023-02-17	-	1 412 129	-	1 412 129
Summa			8 121 631	2 609 502	2 696 594	8 034 539

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden med påslag om 0,80 %.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	29 966
Upplupna räntekostnader	32 439	7 116
Förutbetalda intäkter	94 371	68 635
Upplupna revisionsarvoden	10 900	9 600
Upplupna driftskostnader	45 916	43 302
Summa	216 481	158 619

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

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

Mikael Economidis
Styrelseordförande

Gianluca Convertini

Isabelle Börgesen Perusko

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

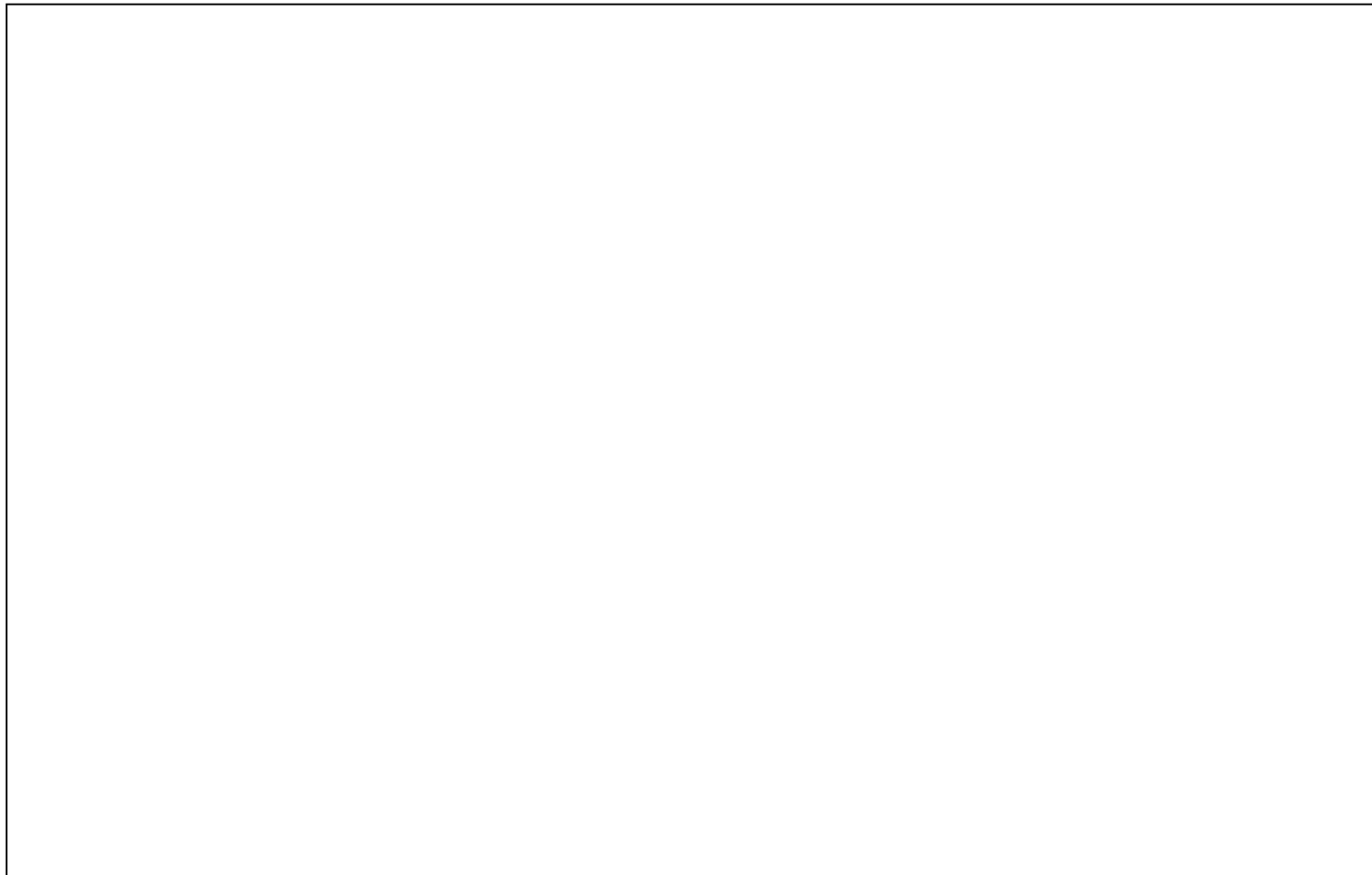


Brf Lugna Gatan, årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 06:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6411A35C8A816
APR 17 2023 06:26AM

Deltagare

Apr 13 2023 04:25PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 04:46PM	Mikael Economidis granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:49PM	 MIKAEL ECONOMIDIS signerade dokumentet
Apr 13 2023 04:27PM	Isabelle Børgesen Perusko granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:27PM	 ISABELLE BØRGESEN PERUSKO signerade dokumentet
Apr 13 2023 08:42PM	Gianluca Convertini granskade dokumentet:
Apr 13 2023 10:54PM	 Gianluca Convertini signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:26AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 06:26AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:26AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugna Gatan för år 2022.

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 2022 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. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

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

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lugna Gatan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Lugna Gatan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 06:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6411B40CEA398
APR 17 2023 06:26AM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Apr 16 2023 05:46PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 06:25AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 06:26AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:26AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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



Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

