

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Johan Hejenstedt | Ordförande |
| Jens Peter Van Den Bossche Ohlsson | Vice ordförande |
| Ann-Marie Mild | Sekreterare |
| Tomas Andreasson | Kassör |
| Mirva Aho | Ledamot |
| Teresa Petersson | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mirva Aho, Tomas Andreasson, Ann-Marie Mild och Teresa Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Per Gillmert, huvudansvarig revisor | Ordinarie Extern | Förenade revisorer i Göteborg KB |
| Erik Modin | Suppleant Extern | Förenade revisorer i Göteborg KB |

Valberedning

Nina Dahlqvist
Zerina Omanovic
Magnus Wiström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Kyrkbyn 157:1 | 2003 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

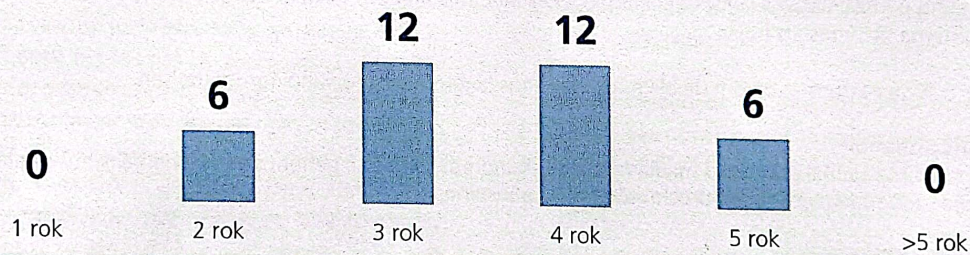
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 462 m², varav 3 462 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage, förråd och sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Trädgårdsmiljön kompletteras för fler sittplatser mm | 2022 | Slutfört under 2022 |
| Lekplats, boulebana komplettering och översyn | 2022 | Komplettering av lekredskap |
| Målning av dörrar till garage och förråd | 2022 | Slutfört under 2022 |
| Optimering av värmesystem | 2021 - 2022 | Slutfört under 2022 |
| Åtgärder mot fukt i garage | 2021 - 2022 | 25% åtgärdade, projekt flera år för renovering av altaner |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|-----------|---|
| Lekplats, boulebana komplettering och översyn | 2022-2023 | Pågående projekt, delvis åtgärdat |
| Åtgärder mot fukt i garage | 2023-2025 | 25% åtgärdade, projekt flera år för renovering av altaner |
| Uppgradering av elnätet för möjlighet till laddning av elbilar | 2024 | Framtidsprojekt |
| Laddstolpar för elbilar | 2024-2025 | utredning påbörjad 2021 |
| Inst av solceller | 2026 | utredning påbörjad 2021 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|-------------------|
| Tillsyn av fjärrvärme | Qsec |
| Bredband, TV o telefoni | ComHem/Tele2 |
| Garageportar/service | Assa Abloy |
| Snöröjning/halkbekämpning | Fastighetsfixaren |
| Städning | ABIS |
| Sänkbara pumpar/service | X'ylem |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |

Föreningens ekonomi

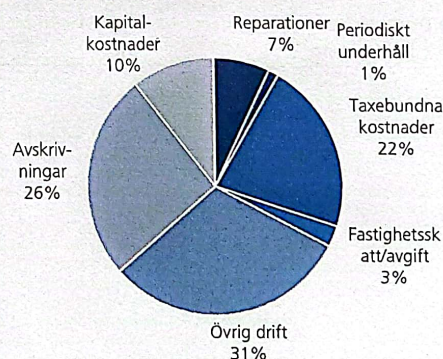
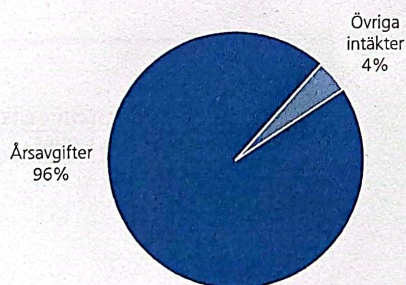
Föreningen hade en flerårsbudget som sträckte sig fram till 2026 men på grund av det ekonomiska läget, nationellt och globalt, inflation och höjda taxor kommer denna att omprövas under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 865 927 | 828 261 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 562 570 | 2 561 983 |
| Finansiella intäkter | 2 506 | 8 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 93 544 | 45 701 |
| | 2 658 620 | 2 607 692 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 336 691 | 1 693 103 |
| Finansiella kostnader | 222 180 | 321 377 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 57 995 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 70 460 | 5 546 |
| Minskning av långfristiga skulder | 778 528 | 550 000 |
| | 2 465 854 | 2 570 026 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 058 693 | 865 927 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 192 766 | 37 666 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med omsättning av lån gjordes en extra amortering med 228 528kr.

Spolning av samtliga dagvattenledningar samt filmning av dagvattenledningar runt A-huset.

Spolning med hett vatten av samtliga avloppsrör i kök och badrum utfördes hösten 2022.

Kontinuerlig uppföljning av den nyligen gjorda justeringen av värmesystemet.

Arborister har utfört beskärning av fastighetens träd samt tagit ned ett träd som var bortom räddning.

Samtliga dörrar till garage och förråd har målats.

En glaskassett till en ytterdörr fick bytas då den gick sönder.

Liksom tidigare år har gräsklippning, klippning av häckar och beskärning av träd och buskar, garagestädning mm skett inom ramen för ett självförvaltningsavtal med nio deltagare.

Lekplatsen har setts över och rutschkanan är lagad, sanden utbytt i sandlådan, ny sandlåda.

Stora insatser har också gjorts för utomhusmiljön vid aktivitetsdagar med stort deltagande. Dessa avslutas med fika eller korvgrillning. Sammanlagt tre aktivitetsdagar har ordnats under 2022. En kräftsiva har hållits i föreningens partytält.

Julgran restes som vanligt vid första advent följt av glögg och mingel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 710 | 728 | 759 | 770 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 745 | 5 969 | 6 128 | 6 489 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 11 | 10 | 9 | 10 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 86 | 86 | 62 | 75 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 21 | 16 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 64 | 93 | 80 | 92 |
| Soliditet (%) | 67 | 66 | 65 | 64 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 458 | -1 | 757 | 724 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 562 | 2 562 | 2 608 | 2 664 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 462 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 34 449 800 | 0 | 0 | 34 449 800 |
| Upplåtelseavgifter | 2 580 200 | 0 | 0 | 2 580 200 |
| Fond för yttre underhåll | 3 244 429 | 420 000 | -434 601 | 3 259 030 |
| S:a bundet eget kapital | 40 274 429 | 420 000 | -434 601 | 40 289 030 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 283 588 | -420 000 | 433 880 | 269 708 |
| Årets resultat | 457 974 | 457 974 | 721 | -721 |
| S:a fritt eget kapital | 741 561 | 37 974 | 434 601 | 268 987 |
| S:a eget kapital | 41 015 990 | 457 974 | 0 | 40 558 017 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| årets resultat | 457 974 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 703 588 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -420 000 |
| summa balanserat resultat | 741 562 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

741 562

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 562 437 | 2 561 983 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 133 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 562 570 | 2 561 983 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 063 509 | -1 360 129 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -108 377 | -171 166 |
| Personalkostnader | Not 6 | -164 806 | -161 808 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -548 232 | -548 232 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 884 923 | -2 241 335 |
| RÖRELSERESULTAT | | 677 647 | 320 648 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 506 | 8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -222 180 | -321 377 |
| Summa finansiella poster | | -219 673 | -321 369 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 457 974 | -721 |
| ÅRETS RESULTAT | | 457 974 | -721 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 60 156 506 | 60 704 738 |
| Maskiner | Not 9 | 57 995 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 214 501 | 60 704 738 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 60 214 501 | 60 704 738 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 5 902 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 139 082 | 881 758 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 144 984 | 881 758 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 870 | 870 |
| Summa kassa och bank | | 870 | 870 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 145 854 | 882 628 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 360 355 | 61 587 366 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 030 000 | 37 030 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 3 244 429 | 3 259 030 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 274 429 | 40 289 030 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 283 588 | 269 708 |
| Årets resultat | | 457 974 | -721 |
| Summa fritt eget kapital | | 741 561 | 268 987 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 41 015 990 | 40 558 017 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 000 000 | 11 887 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 000 000 | 11 887 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 7 887 500 | 8 778 528 |
| Leverantörsskulder | | 161 399 | 75 532 |
| Skatteskulder | | 5 629 | 4 795 |
| Övriga skulder | | 10 738 | 4 922 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 279 099 | 278 072 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 344 365 | 9 141 849 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 360 355 | 61 587 366 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 457 247 | 2 521 912 |
| Bredbandsintäkter | 123 984 | 61 992 |
| Avgiftsreduktion självförvaltn | -20 502 | -21 892 |
| Överlåtelse/pantsättning | 1 691 | 0 |
| Öresutjämning | 17 | -29 |
| | 2 562 437 | 2 561 983 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------|----------|
| Återbäring försäkringsbolag | 100 | 0 |
| Övriga intäkter | 33 | 0 |
| | 133 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 33 125 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 84 000 | 54 750 |
| | Städning entreprenad | 36 845 | 41 461 |
| | Städning enligt beställning | 7 500 | 3 375 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 122 | 4 690 |
| | Garage/parkering | 0 | 3 887 |
| | Gård | 15 727 | 12 038 |
| | Serviceavtal | 15 818 | 35 988 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 775 | 24 482 |
| | Fordon | 1 818 | 7 135 |
| | | 198 730 | 187 806 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 6 940 |
| | Lås | 11 906 | 10 023 |
| | VVS | 49 128 | 14 314 |
| | Ventilation | 6 629 | 13 019 |
| | Tak | 16 250 | 10 975 |
| | Fönster | 18 613 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 16 563 | 0 |
| | Garage/parkering | 29 029 | 6 298 |
| | Vattenskada | 0 | 12 441 |
| | | 148 118 | 74 010 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 1 558 | 0 |
| | Värmeanläggning | 18 782 | 169 037 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 265 564 |
| | Mark/gård/utemiljö | 7 000 | 0 |
| | | 27 340 | 434 601 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 36 532 | 34 401 |
| | Värme | 298 404 | 296 777 |
| | Vatten | 76 917 | 72 428 |
| | Sophämtning/renhållning | 41 089 | 31 536 |
| | Grovsopor | 3 277 | 3 222 |
| | | 456 219 | 438 364 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 61 537 | 60 117 |
| | Kabel-TV | 116 881 | 114 550 |
| | | 178 418 | 174 667 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 54 684 | 50 681 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 063 509 | 1 360 129 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 938 | 625 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 20 000 | 20 000 |
| | Föreningskostnader | 6 562 | 1 671 |
| | Styrelseomkostnader | 853 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 8 584 | 4 627 |
| | Förvaltningsarvode | 47 774 | 46 756 |
| | Administration | 16 202 | 1 450 |
| | Korttidsinventarier | 2 094 | 1 497 |
| | Konsultarvode | 0 | 89 250 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 370 | 5 290 |
| | | 108 377 | 171 166 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse & ersättning enligt självförvaltningsavtal | 138 101 | 132 897 |
| | Sociala kostnader | 26 705 | 28 911 |
| | | 164 806 | 161 808 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 548 232 | 548 232 |
| | | 548 232 | 548 232 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 68 750 000 | 68 750 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 68 750 000 | 68 750 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 045 262 | -7 497 030 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -548 232 | -548 232 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 593 494 | -8 045 262 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 60 156 506 | 60 704 738 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 15 750 000 | 15 750 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 64 000 000 | 49 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 24 200 000 | 24 200 000 |
| | | 88 200 000 | 73 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 88 200 000 | 73 200 000 |
| | | 88 200 000 | 73 200 000 |

| Not 9 | MASKINER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 57 995 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 57 995 | 0 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 57 995 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 17 174 | 16 701 |
| | Klientmedel hos SBC | 309 352 | 865 057 |
| | Fordringar | 64 085 | 0 |
| | Räntekonto hos SBC | 748 471 | 0 |
| | | 1 139 082 | 881 758 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 3 259 030 | 2 839 030 |
| | Reservering enligt stadgar | 420 000 | 420 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -434 601 | 0 |
| | Vid årets slut | 3 244 429 | 3 259 030 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 1,270 % | 0 | 8 228 528 | Löst |
| Swedbank | 1,480 % | 0 | 5 000 000 | Löst |
| Handelsbanken | 1,500 % | 6 887 500 | 7 437 500 | 2023-03-01 |
| Handelsbanken | 0,980 % | 5 000 000 | 0 | 2025-12-30 |
| Handelsbanken | 0,550 % | 1 000 000 | 0 | 2023-01-30 |
| Handelsbanken | 0,730 % | 3 500 000 | 0 | 2024-01-30 |
| Handelsbanken | 0,880 % | 3 500 000 | 0 | 2025-01-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 19 887 500 | 20 666 028 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -7 887 500 | -8 778 528 | |
| | | 12 000 000 | 11 887 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 137 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 31 747 706 | 31 747 706 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Extern revisor | 21 250 | 22 500 |
| | Arvoden | 10 342 | 5 660 |
| | Sociala avgifter | 3 249 | 1 778 |
| | Ränta | 18 917 | 27 803 |
| | Avgifter och hyror | 225 340 | 201 679 |
| | VVS | 0 | 8 580 |
| | Låneränta lösen lån | 0 | 10 072 |
| | | 279 098 | 278 072 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt en ny åkgräsklippare för skötsel av grönytor som har levererats.

Det nya injusterade kontrollsystemet för uppvärmning kompletteras med temperaturmätare i alla lägenheter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby, Göteborg
Org.nr. 769601-5648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby, Göteborg 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Lundby Kyrkby, Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!