

Brf Rundstycket 4

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Rundstycket 4
769618-8270
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rundstycket 4, 769618-8270, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lena Signal	Ordförande	2024
Sebastian Hedlund	Ledamot	2024
Oscar Holm	Ledamot	2024
William Jonsson	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2024
--------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 9:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adresser är Hisingsgatan 2 A-B och Neptunusgatan 1.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14 st	8 st	1 st

Total tomtarea:	409 kvm
Total bostadsarea:	898 kvm
- varav bostadsrättsarea:	823 kvm
- varav hyresrättsarea:	75 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 309 045 kr och planerat underhåll för 49 913 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser spolning och filmning av avloppstam samt tvätt av tak och hängrännor.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det årliga underhållsbehovet till 325 000 kr, vilket motsvarar 362 kr per kvm.

Avsättningen till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2023 uppgår avsättningen till 93 000, vilket motsvarar 104 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 och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Relining/byte av vattenledningar	2025
Målning av fasad	2025
Målning av fönster	2025
OVK-besiktning	2025
Målning av trapphus och källare	2028

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Tvätt av tak och hängrännor	2023
Spolning och filmning av avloppstam	2023
Upprättande av ny underhållsplan	2022
Renovering av tvättstuga	2022
Installation av nytt kodlås på innergården till B-porten	2022
Byte av fläkt i torkrum	2022
Byte av armatur i trapphus	2022
Installation av kortfoder och patch i ledning	2022
Spolning av markbrunn på innergården	2022
Energideklaration	2021
Nya ytterdörrar sattes in och nya kodlås installerades	2020
Ombyggnad av ventilationssystem	2019-2020
Åtgärdat avloppet i tvättstugan	2019
OVK-besiktning	2019
Nya hängrännor på innergården	2019
Delar av taket bytt pga felkonstruktion och vattenläcka i lägenhet	2019
Nya tvättmaskiner	2013
Nytt tomtgränsstaket på innergården	2012
Ny torktumlare & nytt torkrum	2011
Renovering av tak	2009
Renovering av balkonger	2008
Renovering av fasad	2008
Relining av avloppsrör	2008
Ny el i hela huset inkl. lägenheter	2008
Målning av trapphusen	2008
Nya säkerhetsdörrar	2008
Nya fönster	2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 23 % från och med 2024-01-01.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 165 kr per månad för bredband och 48 kr per månad för kabel-TV.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 125	906	892	886
Resultat efter finansiella poster	-354	-719	-150	-438
Förändring av underhållsfond	43	-293	116	-47
Resultat efter fondförändringar	-397	-426	-266	-391
Sparande, kr / kvm	-108	-11	64	-153
Soliditet (%)	50	51	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 030	960	960	928
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	75	87	88	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	958	904	904	904
Bostadshyra, kr / kvm	1 212	1 206	1 194	1 194
Driftskostnad, kr / kvm	572	564	553	486
Energikostnad, kr / kvm	307	301	291	246
Ränta, kr / kvm	171	88	75	169
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	104	133	129	53
Lån, kr / kvm	9 200	9 293	9 387	9 475
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 038	10 140	10 242	10 339
Räntekänslighet (%)	9,75	10,57	10,67	11,14
Snittränta (%)	1,86	0,95	0,80	1,78

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



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	11 350 036	-	-1 638 848	-718 894
Disposition enligt föreningsstämma			-718 894	718 894
Avsättning till underhållsfond		93 000	-93 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 913	49 913	
Årets resultat				-353 875
Vid årets slut	11 350 036	43 087	-2 400 829	-353 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 357 743
Årets resultat före fondförändring	-353 875
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-93 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 913
Summa över/underskott	-2 754 705

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 754 705**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	875 468	835 002
Övriga rörelseintäkter	3	249 180	70 939
Summa rörelseintäkter		1 124 648	905 941
		1 124 648	905 941
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-309 045	-161 256
Planerat underhåll	5	-49 913	-501 039
Driftskostnader	6	-513 756	-506 071
Övriga kostnader	7	-194 460	-110 851
Personalkostnader	8	-59 139	-59 136
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-206 592	-207 966
Summa rörelsekostnader		-1 332 905	-1 546 319
Rörelseresultat		-208 257	-640 378
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 090	618
Räntekostnader		-153 708	-79 134
Summa finansiella poster		-145 618	-78 516
Resultat efter finansiella poster		-353 875	-718 894
Resultat före skatt		-353 875	-718 894
Årets resultat		-353 875	-718 894

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	16 438 078	16 640 546
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	4 124
		<hr/>	<hr/>
		16 438 078	16 644 670
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		16 438 078	16 644 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 680	4 798
Övriga fordringar		1 289	1 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 732	28 174
		<hr/>	<hr/>
		44 701	34 229
Kassa och bank	13	660 469	975 969
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		705 170	1 010 198
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		17 143 248	17 654 868

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 350 036	11 350 036
Underhållsfond		43 088	-
		<u>11 393 124</u>	<u>11 350 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 400 830	-1 638 848
Årets resultat		-353 875	-718 894
		<u>-2 754 705</u>	<u>-2 357 742</u>
Summa eget kapital		<u>8 638 419</u>	<u>8 992 294</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>2 725 834</u>	<u>5 507 667</u>
		2 725 834	5 507 667
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 535 666	2 837 833
Leverantörsskulder		55 718	115 099
Skatteskulder		4 688	3 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>182 923</u>	<u>198 663</u>
		5 778 995	3 154 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 143 248</u>	<u>17 654 868</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-208 257	-640 378
Avskrivningar	206 592	207 966
	-1 665	-432 412
Erhållen ränta	8 090	618
Erlagd ränta	-153 708	-79 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-147 283	-510 928
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 472	-9 055
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-73 745	122 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-231 500	-397 084
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 774 833	-
Amortering av låneskulder	-2 858 833	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 000	-84 000
Årets kassaflöde	-315 500	-481 084
Likvida medel vid årets början	975 969	1 457 053
Likvida medel vid årets slut	660 469	975 969

(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:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Ventilation	40 år
-Övrigt	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	788 844	744 192
Hyror bostäder	86 624	90 810
Summa	875 468	835 002

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband och kabel-TV *	58 575	45 540
Överlåtelseavgifter	1 313	2 398
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 373	22 505
Övriga intäkter	5 214	496
Försäkringsersättningar	154 705	-
Summa	249 180	70 939

* Föreningen debiterar för kabel-tv sedan 2023-01-01

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 193
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 939	17 719
VA & sanitet, installationer	3 859	5 955
Värme, installationer	6 006	15 988
Ventilation, installationer *	99 639	90 770
El, installationer	2 238	3 008
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	13 573
Vattenskador	164 364	3 083
Klottersanering	-	9 967
Summa	309 045	161 256

* Avser felsökning och åtgärder av ventilationssystem samt kontroll och åtgärder av fläktar som blåst in kall luft.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 478
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 747
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 919
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	442 049
VA & sanitet, installationer	9 100	32 846
Huskropp, tak	40 813	-
Summa	49 913	501 039

* Kostnad 2022 avser renovering av tvättstuga.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	36 547	34 937
Teknisk förvaltning	89 252	87 500
Fastighetsskötsel	578	369
Bevakningskostnader	2 238	-
Förbrukningsmaterial	780	3 414
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 063	-
El	57 717	52 780
Uppvärmning	157 346	163 050
Vatten och avlopp	60 281	54 382
Avfallshantering *	33 876	41 221
Försäkringar	12 713	9 432
Kabel-TV	14 826	13 446
Bredband	45 539	45 540
Summa	513 756	506 071

* Av kostnaden 2022 avser 10 617 kr hyra av container vid två tillfällen.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 674	-
Kontorsmaterial och trycksaker	-	385
Tele och post	1 495	1 121
Förvaltningskostnader	62 936	54 641
Revision	15 575	14 150
Självrisker vid skada	105 000	-
Bankkostnader	350	654
Övriga externa tjänster *	430	39 900
Övriga externa kostnader	-	-
Summa	194 460	110 851

* Kostnad 2022 avser upprättande av en ny underhållsplan via Sustend.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	45 000	44 998
Summa	45 000	44 998
Sociala avgifter	14 139	14 138
Summa	59 139	59 136

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	202 468	202 468
Inventarier, maskiner och installationer	4 124	5 498
Summa	206 592	207 966

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 507 641	13 507 641
-Mark	5 323 579	5 323 579
	<u>18 831 220</u>	<u>18 831 220</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 18 831 220	 18 831 220
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 190 674	-1 988 206
	<u>-2 190 674</u>	<u>-1 988 206</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-202 468	-202 468
	<u>-202 468</u>	<u>-202 468</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -2 393 142	 -2 190 674
 Redovisat värde	 16 438 078	 16 640 546
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 114 499	11 316 967
Mark	5 323 579	5 323 579
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	17 000 000	17 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	54 980	54 980
<i>Årets anskaffningar</i>		-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	54 980	54 980
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-50 856	-45 358
	-50 856	-45 358
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 124	-5 498
	-4 124	-5 498
<i>Utgående avskrivningar</i>	-54 980	-50 856
Redovisat värde	-	4 124

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetald försäkring	13 277	12 713
Förutbetalda kostnader	20 455	15 461
Summa	33 732	28 174

Not 13 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa	2 000	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	658 469	973 969
Summa	660 469	975 969

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 535 666	2 837 833
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 725 834	5 507 667
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 261 500	8 345 500

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 261 500	8 345 500
Summa	8 261 500	8 345 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	2,36 %	2023-01-20	2 781 833	-	2 781 833	-
Nordea	4,08 %	2024-01-24	-	2 774 833	21 000	2 753 833
Nordea	0,89 %	2026-01-21	2 781 834	-	28 000	2 753 834
Nordea	0,65 %	2024-01-17	2 781 833	-	28 000	2 753 833
Summa			8 345 500	2 774 833	2 858 833	8 261 500

* 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	29 899	21 762
Förutbetalda intäkter	79 536	78 906
Upplupna revisionsarvoden	15 350	14 400
Upplupna driftskostnader	58 138	83 595
Summa	182 923	198 663

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 210 000	10 210 000
Summa ställda säkerheter	10 210 000	10 210 000

Underskrifter

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

Lena Signal
Styrelseordförande

Sebastian Hedlund

Oscar Holm

William Jonsson

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2024



ÅR 240318.pdf

(78517 byte)

SHA-512: 267bedd06ba7fb31d6fddd0cd0f9669a8c8ae
09843efad4821b5a1d996d50953c3e181b84d7ce7360dd
61166a81ea15640bba92d648d972827340a8ac0c79be9

Underskrifter

2024-04-25 16:59:40 (CET)



Lena Signal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-28 23:18:11 (CET)



Oscar Holm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 16:03:26 (CET)



Sebastian Johan Hedlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 16:39:54 (CET)



William Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 16:59:40 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 230101-231231, Brf Rundstycket 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

67eefda46ff2cf3278563aaaabed8ed52a627fcf781254ebe5b9c40057c32b0bc47891a86ce42086f7b080d7e12873c9c2598fda7f946ea5ef2d35877a834f5b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rundstycket 4
Org.nr. 769618-8270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rundstycket 4 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 Rundstycket 4 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.

Anmärkning

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond. Jag anmärker på att avgiftsuttaget inte är tillräckligt.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2024



BRF Rundstycket 4 RB.pdf
(56118 byte)
SHA-512: 6cb88a25b60f1fea3f741bf49a0c8b7daa78f
aa6edb3a823078696bfb9f9a1750117a6d1cfba9e8fb7f
2673adbc402f19bb59e9aa06bb1d67b6b4e3e1672ee4b

Underskrifter

2024-04-25 16:59:11 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Rundstycket 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3b8fd5d2c3121f0b1710f08520e4f1b63343e59aab4ea0816bbb87fcc1ce7e7685cfd991dcfdc3e24aaa973be99c30ac16e59645a426d4becf57b29b8c019c0
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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



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

