



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandlyckan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogome 7:8	1997	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 1935

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 2860 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Andersson	Ordförande
Anna Persson	Styrelseledamot
Adrian Atiani	Styrelseledamot
Mimmie Andersson	Styrelseledamot
Lennart Waltgård	Suppleant

Valberedning

Peter Holmén och Magdalena Stevichova

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Christer Andersson och Anna Persson.

Revisorer

Henrik
Blom Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-03. Stämman fattade beslut om källares upplåtelse till boende.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av avfuktare i torkrum 1
OVK genomfördes
Målning av trapphus etapp 1
- 2022** ● Plantering oxelträd 3 st - Vid gavel 8B, 10B, 12B
Postboxar - Central placering i området, inkl byggnation av väderskydd
- 2021** ● Byte/montering av brandklassade källar-, lägenhets- och vindsdörrar samt utrymningsstegar från vind - Brandskyddsåtgärder enligt RSG föreläggande
Dränering hus 10-13 samt anläggande av uteplatser - Sista etappen
- 2020** ● Belysning gångväg intill lekplats - Omkopplat från kommunen till föreningens elnät
Installation rättstopp i samtliga källare - Jafo RAT-EXX Rättstopp
- 2019-2020** ● Dränering och isolering enligt Isodrän alla sidor hus 1-9 samt stenlagd uteplats på sydsidan - 10 cm isodrän upptill, 20 cm nertill
- 2019** ● Energideklaration
Byte av cylinder och nycklar till bom och moloker
Byte till låsbara brevlådor
Byte sand och montering lekredskap på lekplatsen samt basketkorg - Rutschbana och klättertorn
- 2018** ● Återplantering träd mellan hus 13 och lekplatsen - Lönn + 3 fruktträd
Husnummer vid entréer
- 2017** ● Översyn/uppdatering av elsystem/stigarledningar fram till lägenheter - Ersattes av uppdatering av elskåp i samtliga lägenheter till 13A
Relining - Klart okt 2017. Samtliga hushåll.
- 2016** ● Byte av 11 kallvattenventiler i källarna - Klart jan 2016
- 2015-2016** ● Byte av gatubelysning - Uppgradering till ny standard

- 2015** ● OVK-besiktning - Klart höst 2016
- 2014** ● Återplantering träd - 3 st
Byte av 3 st. tvättmaskiner i tvättstugan - Januari 2014
Byte av avfuktare i torkrum 2.
- 2012** ● Dränering vid hus 1, 2, 3 - Utfört sommaren 2012, Endast entresida
Byte av avloppsrör i källare fr järn till plast - Utfört hösten 2012
- 2011** ● Termostater och ventiler - Byte av termostater och ventiler på samtliga radiatorer
Upprustning av lekplats - Upprustning av lekhus samt ny barngrunga
- 2010** ● Asfaltering av gångar
- 2009** ● Renovering av fasader - Byte av brädor samt målning
Ventilationssystem i trappan - Ventiler installerade i samtliga trapphus
Renovering av tvättstuga - Ny klinker och kakel samt målning
Radonmätning - I samtliga lägenheter. Åtgärdat där det behövdes (hus 10)
Energideklaration
- 2008** ● Fjärrvärme och fiber - Fjärrvärme med helt nya rör samt installation av optofiber
- 2000** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2024** ● Tvättning av norrfasader över entré
Målning av trapphus etapp 2
Översyn och reparation av takkupor och fönster
Installation av laddstolpar

Avtal med leverantörer

Internet	iTUX
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsavtal tvättmaskiner	Electrolux
TV	Telenor
Fjärrvärme och el	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Gatubelysning	Nihléns Elmontage AB
Fullvärdesförsäkring	IF Försäkring AB
Ommålning av trapphus	Furulunds Måleri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens tre lån har rörlig ränta, det tredje lånet kommer att omsättas i slutet av 2024. Det rådande världsläget gör att vi behåller rörlig ränta ett tag till.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2% 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 968 340	2 820 836	2 762 482	2 724 459
Resultat efter fin. poster	-244 897	249 098	-1 872 519	-1 055 250
Soliditet (%)	39	40	40	45
Yttre fond	4 775 590	4 245 882	1 198 049	2 108 242
Taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000	35 000 000	35 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 498	3 479	3 529	3 593
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 431	3 479	3 529	3 593
Sparande per kvm totalyta, kr	254	212	247	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	55	34	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	195	190	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	313	281	255	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,39	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har en bra likviditet och en hyreslägenhet som, när den blir tillgänglig, kommer att ombildas till bostadsrätt och säljas. Vi har också en relativt låg belåning. Framtida åtaganden kommer att finansieras med hjälp av ovanstående och dessutom upptagande av nya lån som sannolikt kommer att behöva finansieras genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 018 816	-	-	4 018 816
Upplåtelseavgifter	6 496 518	-	-	6 496 518
Fond, yttre underhåll	4 245 882	-18 125	547 833	4 775 590
Balanserat resultat	-7 819 471	267 223	-547 833	-8 100 081
Årets resultat	249 098	-249 098	-244 897	-244 897
Eget kapital	7 190 843	0	-244 897	6 945 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 552 248
Årets resultat	-244 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-547 833
Totalt	-8 344 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	637 868
Balanseras i ny räkning	-7 707 110

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 968 340	2 820 836
Övriga rörelseintäkter	3	59 283	53 277
Summa rörelseintäkter		3 027 623	2 874 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 032 988	-1 564 033
Övriga externa kostnader	9	-405 338	-342 777
Personalkostnader	10	-319 223	-278 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 576	-339 508
Summa rörelsekostnader		-3 091 125	-2 524 628
RÖRELSERESULTAT		-63 502	349 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 128	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-200 523	-105 196
Summa finansiella poster		-181 395	-100 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 897	249 098
ÅRETS RESULTAT		-244 897	249 098

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	14 272 543	14 587 363
Maskiner och inventarier	13	39 057	57 813
Summa materiella anläggningstillgångar		14 311 599	14 645 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 311 599	14 645 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 490	3 385
Övriga fordringar	14	3 252 071	3 147 500
Summa kortfristiga fordringar		3 280 561	3 150 885
Kassa och bank			
Kassa och bank		500	500
Summa kassa och bank		500	500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 281 061	3 151 385
SUMMA TILLGÅNGAR		17 592 661	17 796 561

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 515 334	10 515 334
Fond för yttre underhåll		4 775 590	4 245 882
Summa bundet eget kapital		15 290 924	14 761 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 100 081	-7 819 471
Årets resultat		-244 897	249 098
Summa fritt eget kapital		-8 344 978	-7 570 373
SUMMA EGET KAPITAL		6 945 945	7 190 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 822 068
Summa långfristiga skulder		0	3 822 068
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 812 977	6 126 728
Leverantörsskulder		331 921	219 724
Skatteskulder		164 320	157 560
Övriga kortfristiga skulder		26 236	24 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	311 262	255 325
Summa kortfristiga skulder		10 646 715	6 783 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 592 661	17 796 561

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 502	349 484
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 576	339 508
	270 074	688 992
Erhållen ränta	19 128	4 810
Erlagd ränta	-154 882	-103 342
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 320	590 460
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 056	-7 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	131 175	128 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 439	711 701
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-135 819	-145 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 819	-145 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 620	566 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 036 237	2 469 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 142 857	3 036 237

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,43 - 2,5 %
Maskiner	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 810 916	2 677 082
Årsavgift bostäder, kap tillsk	80 568	76 635
Hysesintäkter bostäder	63 480	60 460
Pantsättningsavgift	4 725	6 762
Överlåtelseavgift	5 147	0
Andrahandsuthyrning	3 504	0
Öres- och kronutjämning	-0	-103
Summa	2 968 340	2 820 836

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	52 988
Elstöd	29 008	0
Övriga intäkter	30 000	0
Återbäring försäkringsbolag	275	289
Summa	59 283	53 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 875	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 625	0
Brandskydd	5 416	5 661
Myndighetstillsyn	0	1 150
Gårdkostnader	12 459	57 192
Gemensamma utrymmen	0	89 912
Snöröjning/sandning	3 185	0
Serviceavtal	16 960	57 776
Fordon	9 672	35 220
Förbrukningsmaterial	12 988	39 190
Summa	84 179	286 102

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	7 243	32 688
Trapphus/port/entr	0	5 625
Källarutrymmen	3 289	0
Dörrar och lås/porttele	2 614	16 558
VVS	36 153	33 949
Värmeanläggning/undercentral	7 054	0
Ventilation	5 625	0
Elinstallationer	2 100	7 864
Mark/gård/utemiljö	0	29 820
Skador/klotter/skadegörelse	30 786	28 934
Summa	94 863	155 438

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	392 800	0
Ventilation	245 068	0
Tak	0	18 125
Summa	637 868	18 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	167 881	158 613
Uppvärmning	617 056	557 374
Vatten	109 827	86 594
Sophämtning/renhållning	53 707	55 791
Grovsopor	13 496	0
Summa	961 967	858 372

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 747	88 272
Bredband	78 736	78 736
Fastighetsskatt	82 628	78 988
Summa	254 111	245 996

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 644	4 192
Juridiska åtgärder	127 782	134 241
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	22 125
Styrelseomkostnader	147	144
Fritids och trivselkostnader	670	11 008
Föreningskostnader	18 403	3 338
Förvaltningsarvode enl avtal	84 532	82 157
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	47 836	11 629
Administration	15 135	20 558
Konsultkostnader	64 875	47 265
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
Summa	405 338	342 777

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	67 719	65 000
Lön - fastighetskötare	209 797	177 000
Arbetsgivaravgifter	41 706	36 310
Summa	319 223	278 310

Anställda under året

Föreningen har haft 0,5 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	200 125	105 111
Dröjsmålsränta	201	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	91	0
Övriga räntekostnader	106	85
Summa	200 523	105 196

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 624 994	22 624 995
Årets inköp	0	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 624 994	22 624 994
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 037 631	-7 722 873
Årets avskrivning	-314 820	-314 758
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 352 451	-8 037 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 272 543	14 587 363
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 014 882</i>	<i>2 014 882</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	36 000 000	36 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	831 853	831 853
Utgående anskaffningsvärde	831 853	831 853
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-774 041	-749 291
Avskrivningar	-18 756	-24 750
Utgående avskrivning	-792 797	-774 041
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 057	57 813

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77 753	79 802
Klientmedel	0	1 981 009
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	31 962	31 962
Transaktionskonto	2 074 183	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 252 071	3 147 500

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,69 %	3 646 196	3 674 387
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,93 %	3 822 068	3 901 696
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,82 %	2 344 713	2 372 713
Summa			9 812 977	9 948 796
Varav kortfristig del			9 812 977	6 126 728

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 086 897 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 000	0
Uppl kostn räntor	54 719	9 078
Förutbet hyror/avgifter	251 543	246 247
Summa	311 262	255 325

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 909 000	12 909 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Nya stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2024-01-09.

Underskrifter

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

Göteborg

Adrian Atiani
Styrelseledamot

Anna Persson
Styrelseledamot

Christer Andersson
Ordförande

Lennart Waltgård
Suppleant

Mimmie Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 15:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 08:33

DOCUMENT ID:
B1bJ3dXXQA

ENVELOPE ID:
S1ek3u7QmR-B1bJ3dXXQA

DOCUMENT NAME:
Brf Sandlyckan, 716444-9147 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA PERSSON anna.persson61@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:49 16.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/29) IP: 213.113.156.250
2. Lennart Waltgård lennartwal@bahnhof.se	Signed Authenticated	16.05.2024 10:00 16.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/04) IP: 95.194.215.117
3. CHRISTER ANDERSSON chrige65@yahoo.se	Signed Authenticated	16.05.2024 14:09 16.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 213.113.151.40
4. MIMMIE ANDERSSON mimmia84@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:21 16.05.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/27) IP: 188.151.52.224
5. ADRIAN ATIANI adrian.atiani@svensnkfast.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:14 17.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/18) IP: 155.4.164.210
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:42 17.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.231.37.253

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandlyckan, org. nr 716444-9174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandlyckan för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandlyckan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 08:33

DOCUMENT ID:
SyXJ2_mmX0

ENVELOPE ID:
Hkk2dQmX0-SyXJ2_mmX0

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:43 17.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.231.37.253

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed