

Årsredovisning 2022

BRF CARLANDERSKA VILLAN

769623-8596



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CARLANDERSKA VILLAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-10-28.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 14:2. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 1 273 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Staffan Gunberg	Ordförande
Hedin, Helena	Styrelseledamot
Jens Tjärnlund	Styrelseledamot
Joakim Arcari	Styrelseledamot
Johan Wilhelmsson	Styrelseledamot
Ragnar Lars Olof Hafström	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

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

VALBEREDNING

Samtliga familjer som bor i fastigheten är representerade i styrelsen. Styrelsen är valberedningen.

REVISORER

Martin Kjellsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens följer underhållsplanen och uppdaterar den var 3:e år.

9st Laddstationer för elbilar har installerats under 2022.

Laddstationerna finansierades genom att medlemmarna själva skjutit till kapital motsvarande mellanskillnaden mellan bidraget från Naturvårdsverket och den totala installationskostnaden.

Elförbrukningen mäts och debiteras till respektive ladd punkt.

Inga nya större projekt är planerade i närtid.

Styrelsens ersättningskrav på Vindbyggnation AB från 2021 kvarstår. Styrelsen fortsätter att bevaka utvecklingen och fler åtgärder kommer att beslutas under 2023.

EKONOMI

Föreningen har en ordnad ekonomi och ligger inom ramen för SCB's rekommenderade nyckeltal för Brf:er, vad gäller avgifter- och lån/m2.

Fastigheten är unik och nyckeltal vad gäller avgifter och lån kan egentligen inte jämföras med bostadsrättslägenheter i mer standard betonade fastigheter.

Styrelsen har sedan en tid tillbaka diskuterat att eventuellt göra det möjligt för medlemmarna, att göra kapitaltillskott i syfte att få ner belåningsnivån och avgifterna. Beslut togs under hösten 2022 att kalla till Extra Stämma för att ev. ta beslut att lösa de lån som skulle till omförhandling januari 2023.

En helt enig stämma tog i januari 2023 beslutet att lösa lån på motsvarande 3.100.000:- genom kapitaltillskott från medlemmarna.

AVGIFTSJUSTERINGAR 2022

En avgiftsjusterings med 50:-/m2 genomfördes retroaktivitet från 1/1 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 034 046	972 102	782 736	704 089
Resultat efter fin. poster	-276 271	-1 578 023	-5 791 413	-82 514
Soliditet, %	85	85	85	93
Bostadsyta, kvm	1 273	1 273	1 273	1 273
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	706	658	509	453
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 031	9 112	8 808	4 138

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	76 785 067	-	-	76 785 067
Fond, yttre underhåll	230 000	-	-	230 000
Direkt kapitaltillskott	0	-	26 000	26 000
Balanserat resultat	-6 288 952	-1 578 023	-	-7 866 975
Årets resultat	-1 578 023	1 578 023	-276 271	-276 271
Eget kapital	69 148 092	0	-250 271	68 897 821

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 866 975
Årets resultat	-276 271
Totalt	-8 143 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Balanseras i ny räkning	-8 373 246
	-8 143 246

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 034 046	972 102
Rörelseintäkter		2 388	3 151
Summa rörelseintäkter		1 036 434	975 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-533 462	-1 752 676
Övriga externa kostnader	7	-116 541	-145 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 415	-518 891
Summa rörelsekostnader		-1 167 418	-2 417 098
RÖRELSERESULTAT		-130 985	-1 441 845
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		477	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-145 763	-136 178
Summa finansiella poster		-145 286	-136 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-276 271	-1 578 023
ÅRETS RESULTAT		-276 271	-1 578 023

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	79 703 445	80 201 335
Maskiner och inventarier	10	103 065	122 590
Pågående projekt		227 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 034 010	80 323 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 034 010	80 323 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	170	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 598	43 505
Summa kortfristiga fordringar		30 768	43 675
Kassa och bank			
Kassa och bank		808 764	583 233
Summa kassa och bank		808 764	583 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		839 532	626 908
SUMMA TILLGÅNGAR		80 873 541	80 950 833

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 811 067	76 785 067
Fond för yttre underhåll		230 000	230 000
Summa bundet eget kapital		77 041 067	77 015 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 866 975	-6 288 952
Årets resultat		-276 271	-1 578 023
Summa fritt eget kapital		-8 143 246	-7 866 975
SUMMA EGET KAPITAL		68 897 821	69 148 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 235 393	10 005 874
Summa långfristiga skulder		8 235 393	10 005 874
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 261 036	1 593 466
Leverantörsskulder		298 809	47 342
Skatteskulder		23 824	13 131
Övriga kortfristiga skulder		6 288	6 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	150 370	136 315
Summa kortfristiga skulder		3 740 327	1 796 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 873 541	80 950 833

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carlanderska villan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	103 200	103 200
Årsavgifter, bostäder	898 560	837 066
Övriga intäkter	34 674	34 987
Summa	1 036 434	975 253

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	23 091	26 313
Fastighetsskötsel	4 238	7 159
Snöskottning	0	17 802
Städning	17 039	14 754
Övrigt	110 542	80 648
Summa	154 910	146 676

NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	0	6 250
Dörrar och lås/porttele	11 331	0
El	0	2 525
Fasader	5 948	1 107 169
Försäkringskador	0	17 619
Försäkringsärende/vattenskada	0	39 236
Hissar	0	49 158
Reparationer	15 685	16 787
Staket/grind/terrass	5 088	0
Trapphus/port/entr	1 300	0
VA	0	21 471
Ventilation	0	18 935
Värme	7 543	0
Summa	46 895	1 279 150

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	30 789	30 303
Sophämtning	14 597	11 726
Uppvärmning	161 707	175 827
Vatten	44 328	40 254
Summa	251 421	258 110

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	10 678	29 362
Bredband/Kabeltv	21 354	0
Fastighetsförsäkringar	37 511	26 248
Fastighetsskatt	10 693	13 131
Summa	80 236	68 741

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 132	0
Juridiska kostnader	8 766	0
Kameral förvaltning	51 396	51 396
Konsultkostnader	33 188	16 344
Revisionsarvoden	13 125	12 469
Övriga förvaltningskostnader	7 934	65 322
Summa	116 541	145 531

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145 763	136 054
Övriga räntekostnader	0	124
Summa	145 763	136 178

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 445 067	81 445 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 445 067	81 445 067
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 243 732	-744 366
Årets avskrivning	-497 890	-499 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 741 622	-1 243 732
Utgående restvärde enligt plan	79 703 445	80 201 335
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 656 107</i>	<i>31 656 107</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	24 000 000
Summa	47 600 000	44 000 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	195 245	195 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 245	195 245
Ingående ackumulerad avskrivning	-72 656	-53 131
Avskrivningar	-19 525	-19 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 181	-72 656
Utgående restvärde enligt plan	103 065	122 590
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	170	170
Summa	170	170
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	2 670
Försäkringspremier	13 337	0
Förutbet försäkr premier	0	12 712
Förvaltning	13 321	12 849
Räntor	1 114	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 826	15 274
Summa	30 598	43 505

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	1,24 %	1 729 105	1 746 885
Stadshypotek	2024-12-30	1,24 %	1 729 105	1 746 885
Stadshypotek	2023-03-15	3,60 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-09-01	1,13 %	2 911 899	2 951 055
Stadshypotek	2030-12-30	1,45 %	1 960 000	1 980 000
Stadshypotek	2022-07-30	1,04 %		498 750
Stadshypotek	2023-01-30	0,84 %	1 671 320	1 675 765
Stadshypotek	2023-01-27	3,10 %	495 000	
Summa			11 496 429	11 599 340
Varav kortfristig del			3 261 036	1 593 466

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	4 306	6 719
Förutbetalda avgifter/hyror	91 619	81 056
Uppvärmning	28 284	25 795
Utgiftsräntor	13 671	11 463
Vatten	10 733	9 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 757	1 428
Summa	150 370	136 315

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 060	25 000 060
Summa	25 000 060	25 000 060

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Staffan Gunberg
Ordförande

Hedin, Helena
Styrelseledamot

Jens Tjärnlund
Styrelseledamot

Joakim Arcari
Styrelseledamot

Johan Wilhelmsson
Styrelseledamot

Ragnar Lars Olof Hafström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Martin Kjellsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2023 15:29

SENT BY OWNER:

Stina Lyrbring · 12.05.2023 10:34

DOCUMENT ID:

Byee49djE2

ENVELOPE ID:

HyeE5diN2-Byee49djE2

DOCUMENT NAME:

Brf Carlanderska Villan.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOACHIM ARCARI joachim.arcari@me.com	Signed Authenticated	12.05.2023 10:48 12.05.2023 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/05) IP: 83.218.77.162
2. JOHAN WILHELMSSON Johan.wilhelmsson@orkla.no	Signed Authenticated	12.05.2023 11:10 12.05.2023 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/03) IP: 78.72.136.150
3. STAFFAN GUNBERG staffan.gunberg@icloud.com	Signed Authenticated	14.05.2023 19:17 14.05.2023 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/02) IP: 90.231.116.78
4. Helena Hedin Helena.Hedin@hedinbil.se	Signed Authenticated	15.05.2023 09:27 15.05.2023 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/23) IP: 212.247.80.30
5. JENS TJÄRNLUND jt@eig.one	Signed Authenticated	15.05.2023 09:31 15.05.2023 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/13) IP: 104.28.45.52
6. LARS OLOF HAFSTRÖM lo.hafstrom@surgey.gu.se	Signed Authenticated	17.05.2023 14:48 17.05.2023 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/12/21) IP: 90.231.119.122
7. MARTIN KJELLSSON martin@orcpartner.se	Signed Authenticated	17.05.2023 15:29 17.05.2023 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/18) IP: 212.247.58.189

* 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 för Bostadsrättsföreningen Carlanderska villan

Org.nr 769623-8596

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Granskningen är utförd enligt god revisionssed och jag anser att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning per 2022-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Med anledning av granskningen tillstyrker jag
att resultat- och balansräkningarna fastställs,
att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
att styrelsen beviljas beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Göteborg 2023-05-12



Martin Kjellsson