

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandarna 4:6 i Göteborg

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2005-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SANDARNA 4:6	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1959

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 993 kvm och 2 lokaler om 24 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stina Hallberg	Ordförande
Jutta Hildenbrand	Styrelseledamot
Peter Eugen Martinsson	Styrelseledamot
Rasmus Hallberg	Styrelseledamot
Anna-Cecilia Robertsson	Suppleant
Emmy Elin Linnea Goodwin	Suppleant
Rasmus Andersson	Suppleant

Valberedning

Patrycja Ekner

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter från styrelsen

Revisorer

Andreas Andersson Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya entrédörrar samt uppfräschning av porttak inkl målning & belysning
Brandvarnare & brandsläckare uppsatta i samtliga trapphus och vind
- 2022** ● Radonåtgärder, nya ventiler i yttervägg sovrum och vardagsrum
Byte av frånluftsfläkt, rensning och injustering av ventilationssystem
- 2021** ● Byte av värmecirkulationspump
- 2020** ● Radonmätning - Mätning i alla lägenheter från november -20 t.o.m. februari -21
Byte av tryckkärl för värmecirkulationen
Radonmätning - Avslutas 2021
- 2019** ● Infodring av spillvattenledningar - Så kallad Relining
Energideklaration
- 2018** ● Byte av porttelefonerna - Ny typ av porttelefoner
- 2017** ● Målning av källare, soprum, cykelrum
Ny underhållsplan
Inspektion och värdering av hyreslägenheter
- 2016** ● Åtgärd av vattenskada i yttervägg i lägenhet 10 - Gammal skada som påstods vara åtgärdad vid
Brf-s övertagande av fastigheten 2007. Genomförs 2016
- 2015** ● OVK besiktning
Tätning av sprickor i fasaden och runt en balkong
Ytskiktbehandlat två balkonger
- 2014** ● Underhållsspolning av avloppsstammar - Spolning i alla lägenheters kök och badrum samt alla
golvbrunnar i källaren. Filmning av stammen i bottenplattan.
- 2011** ● Renovering av trapphus - Målning. Ny belysning.

Planerade underhåll

- 2028** ● Rengöring av fasad

- 2025 ● Upprustning av tvättstuga & torkrum
- 2024 ● Besiktning och underhåll av tak
Besiktning av fönster, eventuell reparation
Ytterligare radonmätning, eventuella åtgärder
Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Portbyte Fastighetsbyggen i Väst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter samt hyra höjdes med 5%, hyran för parkeringsplatserna med 50kr/mån. Samtliga lån är från och med 2023 på rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	894 003	850 402	826 260	827 286
Resultat efter fin. poster	-205 605	-251 115	80 740	68 861
Soliditet (%)	40	41	42	41
Yttre fond	314 989	507 626	288 813	70 000
Taxeringsvärde	24 431 000	24 431 000	23 231 000	23 231 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 181	8 317	8 461	8 597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 032	7 148	7 273	7 389
Sparande per kvm totalyta, kr	229	241	162	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	27	29	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	118	105	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	46	45	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	191	179	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,84	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen valde att använda eget kapital för att bekosta delar av yttre underhåll så som entréportarna för att slippa höja avgifterna ytterligare 10%. Styrelsen följer kostnaderna för yttre underhåll nogsamt och det kan komma att bli aktuellt att höja årsavgiften beroende på hur läget utvecklar sig. Under året har samtliga fyra lån gått över till rörlig ränta och kommer under kommande år att konsolideras till två större lån, vilket ger föreningen ett bättre förhandlingsläge och kan konkurrensutsätta banker. Föreningen har också två hyreslägenheter som på sikt är en inkomst för föreningen när försäljning blir aktuellt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 017 750	-	-	13 017 750
Upplåtelseavgifter	726 518	-	-	726 518
Fond, yttre underhåll	507 626	-411 450	218 813	314 989
Uppskrivningsfond	6 054 209	-	-43 608	6 010 601
Balanserat resultat	-14 959 131	160 335	-175 205	-14 974 001
Årets resultat	-251 115	251 115	-205 605	-205 605
Eget kapital	5 095 857	0	-205 605	4 890 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 755 188
Årets resultat	-205 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 813
Totalt	-15 179 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	314 989
Balanseras i ny räkning	-14 864 617

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	894 003	850 402
Övriga rörelseintäkter	3	3 054	3 039
Summa rörelseintäkter		897 057	853 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-767 318	-815 060
Övriga externa kostnader	9	-91 750	-119 444
Personalkostnader	10	-6 692	-801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 872	-82 873
Summa rörelsekostnader		-948 632	-1 018 178
RÖRELSERESULTAT		-51 575	-164 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 069	5 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 099	-91 589
Summa finansiella poster		-154 030	-86 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-205 605	-251 115
ÅRETS RESULTAT		-205 605	-251 115

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	10 451 222	10 527 182
Maskiner och inventarier	13	1 730	8 642
Summa materiella anläggningstillgångar		10 452 952	10 535 824
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 452 952	10 535 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 705
Övriga fordringar	14	1 481 696	1 682 045
Summa kortfristiga fordringar		1 481 696	1 686 750
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 307	258 690
Summa kassa och bank		263 307	258 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 745 003	1 945 440
SUMMA TILLGÅNGAR		12 197 955	12 481 264

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 744 268	13 744 268
Uppskrivningsfond		6 010 601	6 054 209
Fond för yttre underhåll		314 989	507 626
Summa bundet eget kapital		20 069 858	20 306 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 974 001	-14 959 131
Årets resultat		-205 605	-251 115
Summa fritt eget kapital		-15 179 607	-15 210 246
SUMMA EGET KAPITAL		4 890 251	5 095 857
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 649 000
Summa långfristiga skulder		0	3 649 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 109 109	3 578 109
Leverantörsskulder		28 455	20 816
Skatteskulder		50 348	48 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	119 792	89 215
Summa kortfristiga skulder		7 307 704	3 736 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 197 955	12 481 264

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-51 575	-164 737
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	82 872	82 873
	31 297	-81 864
Erhållen ränta	23 069	5 211
Erlagd ränta	-161 227	-92 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 861	-169 412
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 468	-5 209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 424	-9 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 969	-183 696
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 000	-125 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 000	-125 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-196 969	-309 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 916 544	2 225 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 719 575	1 916 544

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sandarna 4:6 i Göteborg 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 periodisering 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 kabel-tv, 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 %
Om- och tillbyggnad	1 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	722 395	685 717
Hysesintäkter bostäder	149 637	143 178
Hysesintäkter p-plats	17 550	13 500
Pantsättningsavgift	3 108	7 970
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	37
Summa	894 003	850 402

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1
Återbäring försäkringsbolag	3 054	3 038
Summa	3 054	3 039

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	82 781	81 500
Brandskydd	596	0
Myndighetstillsyn	5 600	7 466
Gårdkostnader	542	9 244
Serviceavtal	1 250	1 250
Fordon	0	519
Summa	90 769	99 979

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 563	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 858
VVS	0	2 969
Summa	1 563	5 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	354 500	0
Ventilation	0	411 450
Summa	354 500	411 450

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 566	26 938
Uppvärmning	116 929	119 723
Vatten	56 718	46 669
Sophämtning/renhållning	41 238	30 936
Summa	241 450	224 266

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 880	28 328
Kabel-TV	22 421	20 596
Fastighetsskatt	25 734	24 614
Summa	79 035	73 538

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	2 501
Inkassokostnader	0	1 537
Revisionsarvoden extern revisor	15 713	14 750
Föreningskostnader	3 073	1 075
Förvaltningsarvode enl avtal	32 844	31 931
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 153	0
Korttidsinventarier	0	6 614
Administration	1 570	14 459
Konsultkostnader	32 244	46 577
Summa	91 750	119 444

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	4 495	2 498
Arbetsgivaravgifter	2 197	-1 697
Summa	6 692	801

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	177 099	91 473
Övriga räntekostnader	0	116
Summa	177 099	91 589

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 977 734	4 977 734
Årets inköp	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 977 734	4 977 734
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-504 761	-472 406
Årets avskrivning	-32 352	-32 355
Utgående ackumulerad avskrivning	-537 113	-504 761
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	6 708 266	6 708 266
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-654 057	-610 453
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-43 608	-43 604
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 010 601	6 054 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 451 222	10 527 182
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 090 099</i>	<i>4 090 099</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 631 000	10 631 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
Summa	24 431 000	24 431 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 569	34 569
Utgående anskaffningsvärde	34 569	34 569
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 927	-19 013
Avskrivningar	-6 912	-6 914
Utgående avskrivning	-32 839	-25 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 730	8 642

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 428	24 191
Klientmedel	0	603 126
Transaktionskonto	388 094	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 481 696	1 682 045

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-04-19	4,78 %	1 987 500	2 027 500
Nordea	2024-10-16	1,14 %	2 047 000	2 077 000
Nordea	2024-09-18	1,17 %	1 602 000	1 620 000
Nordea	2024-06-17	4,75 %	1 472 609	1 502 609
Summa			7 109 109	7 227 109
Varav kortfristig del			7 109 109	3 578 109

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 519 109 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
Uppl kostn räntor	31 654	15 782
Uppl kostnad arvoden	6 993	2 498
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 197	0
Förutbet hyror/avgifter	78 948	70 935
Summa	119 792	89 215

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 827 000	8 827 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Installation av nya entrédörrar på fastighetens framsida samt uppfräschning av taken ovanför portarna inkl. målning och ny belysning genomfördes. -Viss översyn av entrédörrarna på fastighetens baksida gjordes även, där fastighetsskötaren åtgärdade tröskeln in till cykelrummet. - Brandskyddsarbete har genomfördes efter översyn, resulterade i att samtliga trapphus, cykelrum, elrum, tvättstuga, soprummet och centrala utrymmet av vinden har försetts med brandvarnare. Styrelsen har även satt upp brandsläckare i botten av samtliga trapphus samt centrala utrymmet av vinden. Hyresgästerna tilldelades brandfiltar och alla i huset uppmanades att ha brandvarnare, brandfilt och brandsläckare hemma. - Ny underhållsplan levererades under början av 2023, fortsatt arbete för styrelsen att planera underhåll för de kommande åren. - Undersökning av de något förhöjda radonhalterna fortsatte. Initial radonkonsult gav inga definitiva rekommendationer mer än ytterligare mätning. Ny radonkonsult kontaktad för fortsatt undersökning 2024. - Städdag med trädgårdsarbete och korvgrillning genomfördes under våren med god uppslutning! - Efter förslag från medlem under stämman upprättades en Facebook-grupp för föreningen där medlemmar och hyresgäster kan kommunicera med varandra.

Underskrifter

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

Göteborg

Jutta Hildenbrand
Styrelseledamot

Peter Eugen Martinsson
Styrelseledamot

Rasmus Hallberg
Styrelseledamot

Stina Hallberg
Ordförande

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

BDO
Andreas Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:

B1W0sIKmXA

ENVELOPE ID:

r1-ajLFXmA-B1W0sIKmXA

DOCUMENT NAME:

Brf Sandarna 4:6 i Göteborg, 769612-4176 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Eugen Martinsson peter-martinsson@live.se	Signed Authenticated	16.05.2024 16:14 16.05.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/28) IP: 188.148.200.140
2. Jutta Hildenbrand juttahildenbrand@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 21:51 17.05.2024 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/19) IP: 188.148.203.108
3. STINA HALLBERG stinashallberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 14:43 22.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/03) IP: 104.60.194.239
4. RASMUS HALLBERG hallberg.rasmus@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:26 22.05.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/06) IP: 206.0.71.54
5. Andreas Jimmy Andersson andreas.andersson@bdo.se	Signed Authenticated	23.05.2024 16:45 23.05.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/11) IP: 217.119.170.26

* 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 Sandarna 4:6 i Göteborg
Org.nr. 769612-4176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandarna 4:6 i Göteborg 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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. 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 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 Sandarna 4:6 i Göteborg 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den dag som framgår av digital signatur

BDO Göteborg AB

Andreas Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:

HJRI8tmXC


ENVELOPE ID:

BkfpsiK7QA-HJRI8tmXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Sandarna 4.6 i Göteborg 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Jimmy Andersson andreas.andersson@bdo.se	 Signed Authenticated	23.05.2024 16:41 23.05.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/11) IP: 217.119.170.26

* 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