

Brf Lilla Munken

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Lilla Munken
769626-1994
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Munken, 769626-1994, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål 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 2013-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Josefine Bergsten	Ordförande	2024
Anton Blomgren	Ledamot	2024
Chatarina Alniemi	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Jakob Valfridsson	Suppleant	2024
Joakim Rasmusson	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Björn Hesse		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kålltorp 85:3 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2027-01-13. Byggnaden är uppförd 1947 och består av 19 lägenheter och 2 lokaler. Fastigheten är belägen på Lilla Munkebäcksgatan 12 A-C och Ahrenbergsgatan 1 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 2 lokaler, 3 garageplatser, 18 parkeringsplatser samt 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	14	1	1

Total tomtarea:	2 457 kvm
Total bostadsarea:	1 028 kvm
- varav bostadsrättsarea:	866 kvm
- varav hyresrättsarea:	162 kvm
Total lokalarea:	130 kvm
Total garagearea:	45 kvm

Lokalförteckning

Verksamhet	Yta	Löptid / Förlängning
Skönhetssalong	90 kvm	2024-07-01 / 12 mån
Detaljhandel	40 kvm	2026-07-31 / 36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

TJG Service	Fastighetsskötsel
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Sorterat avfall
Tele2	Kabel-tv
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 485 kr och planerat underhåll för 19 251 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen insättning av ny säkersklassad ytterdörr till källarlokalen.

Föreningen har även under året fått upp balkonger på andra våningen, huset har tilläggsisolerats och fasaden fortsatt renoverats med bland annat nya fönster. Projektet fortsätter under kommande räkenskapsår och återfinns i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-28 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 280 000 kr, vilket motsvarar 233 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 100 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 83 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
Fortsatt renovering av fasad	2024
Taktvätt	2024
Putslagning källartrappa	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Byggnation av balkonger och uteplatser	2023
Byte av fönster	2023
OVK-besiktning	2023
Underhåll av brunn och gångbana	2022
Färdigställt byte av rör i avloppsstam i källare	2022
Elarbeten i lokal	2022
Nya vitvaror hyreslägenhet	2021
Påbörjat byte rör i avloppsstam i källare	2021
Insättning ståldörr i källare	2021
Uppsättning nya parkeringsskyltar	2021
Byte och platsättning av avdelare parkeringsplatser	2021
Dränering av brunn	2020
Införing av spillvattenledning i bottenplatta	2020
Sådd av nytt gräs och beskärning av träd	2020
Målning av staket	2020
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen	2020
Byggnation av sopstation	2019
Ombyggnation av lokaler	2019
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen	2019
Uppfräschning av rabatter kring entréer med sjösten och rosenbuskar	2019
Asfaltering	2019
Uppsättning av nya informationstavlor i entréerna	2019
Energideklaration	2019
Radonmätning	2019
Stambyte	2018
Byte av lägenhets- och källardörrar till säkerhetsdörrar	2018
Inköp av brandvarnare samt brandsläckare till samtliga trappuppgångar	2018
Inköp av radonpuckar för radonmätning i källarlokalen	2018
OVK-besiktning	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Efter många års hårt arbete med stora projekt byttes hela styrelsen ut vid årsstämman 2023. Den nya styrelsen fick börja med att sätta sig in i det grundläggande styrelsearbetet, inventeringar och pågående projekt. Mycket var satt i rullning och vi har nu sett stora förändringar. Fasad har renoverats och huset har tilläggsisolerats. Nya fönster har tillkommit och balkonger har kommit upp på våning två. Under vintern har styrelsen arbetat med att planera och organisera resterande byggprojekt som skall genomföras 2024. I höstas samlades vi för en städdag där vi städade och rensade ut gemensamma ytor för att förbereda för detta. Utöver större projekt har styrelsen ägnat sig åt mindre reparationer och den källarlokal som stått tom en tid har hyrts ut. Även budgeten har varit en viktig punkt för styrelsen då flera av föreningens lån har varit bundna till låg ränta men nu löpt ut eller löper ut inom kort. Därför har styrelsen varit tvungen att höja medlemsavgiften. Vi siktar på att stabilisera vår ekonomi genom att bygga fler lägenheter på vinden och därmed bli fler medlemmar och en starkare förening.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 0 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 19 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 2018-04-01 då avgifterna sänktes med 3 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja årsavgifterna med 34 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 320	1 291	1 313	1 282
Resultat efter finansiella poster *	-411	-356	-232	-438
Förändring av underhållsfond	81	39	18	-101
Resultat efter fondförändringar	-492	-395	-250	-337
Sparande kr / kvm	144	223	342	267
Soliditet %	67	67	67	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	860	860	825
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	56	58	57	56
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	860	860	860	825
Bostadshyra kr / kvm	1 576	1 539	1 514	1 523
Driftskostnad, kr / kvm	481	446	432	403
Energikostnad kr / kvm	203	192	186	152
Ränta, kr / kvm	293	155	152	176
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	83	81	80	77
Lån, kr / kvm	11 367	11 398	11 430	12 282
Skuldsättnings bostadsrätter, kr / kvm	15 791	15 834	15 877	17 061
Räntekänslighet (%)	18,37	18,42	18,47	20,67
Snittränta (%)	2,57	1,36	1,33	1,43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll 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.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 259 927	61 327	-1 554 515	-356 352
Disposition enligt föreningsstämma			-356 352	356 352
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 251	19 251	
Årets resultat				-411 284
Vid årets slut	30 259 927	142 076	-1 991 616	-411 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 910 867
Årets resultat före fondförändring	-411 284
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 251
Summa över/underskott	-2 402 900

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 402 900
----------------------------	------------

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	1 312 358	1 286 934
Övriga rörelseintäkter	3	7 801	4 345
Summa rörelseintäkter		1 320 159	1 291 279
		1 320 159	1 291 279
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-50 485	-36 476
Planerat underhåll	5	-19 251	-67 830
Driftskostnader	6	-579 005	-536 704
Övriga kostnader	7	-112 760	-189 664
Personalkostnader	8	-65 710	-65 710
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-565 310	-565 309
Summa rörelsekostnader		-1 392 521	-1 461 693
Rörelseresultat		-72 362	-170 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 980	417
Räntekostnader		-351 902	-186 355
Summa finansiella poster		-338 922	-185 938
Resultat efter finansiella poster		-411 284	-356 352
Resultat före skatt		-411 284	-356 352
Årets resultat		-411 284	-356 352

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	37 685 152	38 250 462
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 266 796	295 213
		41 951 948	38 545 675
Summa anläggningstillgångar		41 951 948	38 545 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 302	15 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 937	56 128
		79 239	71 746
<i>Kassa och bank</i>	12	1 447 481	3 910 929
Summa omsättningstillgångar		1 526 720	3 982 675
SUMMA TILLGÅNGAR		43 478 668	42 528 350



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		31 450 202	30 259 927
Underhållsfond		142 077	61 327
		31 592 279	30 321 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 991 616	-1 554 515
Årets resultat		-411 284	-356 352
		-2 402 900	-1 910 867
Summa eget kapital		29 189 379	28 410 387
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 500 000	1 500 000
		3 500 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 174 891	12 212 391
Leverantörsskulder		210 589	97 626
Depositioner		34 500	15 000
Skatteskulder		4 298	2 968
Övriga skulder		33 647	-3 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 364	293 916
		10 789 289	12 617 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 478 668	42 528 350



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	-72 362	-170 414
Avskrivningar	565 310	565 309
	492 948	394 895
Erhållen ränta	12 980	417
Erlagd ränta	-351 902	-186 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	154 026	208 957
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar (1)	-7 493	14 957
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder (2)	208 827	64 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 360	288 821
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av pågående nyanläggningar	-3 971 583	-164 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 971 583	-164 109
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kapitaltillskott balkonger	1 190 275	-
Upptagna lån	12 199 891	2 500 000
Amortering av låneskulder	-12 237 391	-2 537 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 152 775	-37 500
Årets kassaflöde	-2 463 448	87 212
Likvida medel vid årets början	3 910 929	3 823 717
Likvida medel vid årets slut	1 447 481	3 910 929

(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
-Fönster	50 år
-Säkerhetsdörrar	50 år
-Stambyte	50 år
-Yttertak	40 år
-Ombyggnad lokaler	15 år
-Sopstation	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	744 504	744 504
Hyror bostäder	255 360	249 384
Hyror lokaler	171 834	153 846
Hyror p-platser/garage	132 560	131 100
Hyror förråd	8 100	8 100
Summa	1 312 358	1 286 934

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Debiterad fastighetsskatt	-	3 840
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Elstöd	6 108	-
Övriga intäkter	485	505
Summa	7 801	4 345

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler	7 310	2 460
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 994
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 865	302
VA & sanitet, installationer	38 194	31 720
Markytor	1 116	-
Summa	50 485	36 476

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler	19 251	8 439
VA & sanitet, installationer	-	35 941
Markytor	-	23 450
Summa	19 251	67 830



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	40 081	38 751
Fastighetsskötsel	66 923	62 438
Energideklaration	13 459	-
Förbrukningsmaterial	35	948
El	38 549	39 092
Uppvärmning	142 716	135 472
Vatten och avlopp	62 932	56 234
Avfallshantering	39 218	31 335
Försäkringar	14 856	12 862
Tomträttsavgälder	145 300	145 300
Kabel-tv	14 936	14 272
Summa	579 005	536 704

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	699
Reklam och PR	-142	366
Kontorsmaterial och trycksaker	399	-
Tele och post	1 594	1 657
Förvaltningskostnader	67 667	68 172
Revision	12 323	7 710
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	59 027
Jurist- och advokatkostnader	27 053	44 328
Bankkostnader	2 268	2 355
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	1 598	1 600
Summa	112 760	189 664

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	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	65 710	65 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	565 310	565 309
Summa	565 310	565 309

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	41 303 158	41 303 158
-Pågående nyanläggningar	295 213	131 104
	41 598 371	41 434 262
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 971 583	164 109
	3 971 583	164 109
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	45 569 954	41 598 371
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 052 696	-2 487 387
	-3 052 696	-2 487 387
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-565 310	-565 309
	-565 310	-565 309
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 618 006	-3 052 696
Redovisat värde	41 951 948	38 545 675
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 685 152	38 250 462
Pågående nyanläggningar	4 266 796	295 213
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	989 000	989 000
Totalt taxeringsvärde	26 789 000	26 789 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 989 000</i>	<i>11 989 000</i>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	16 688	15 018
Förutbetalda kostnader	40 249	41 110
Summa	56 937	56 128

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	302 187	870 710
Placeringskonto Handelsbanken	1 145 294	3 040 219
Summa	1 447 481	3 910 929



Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 174 891	2 525 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 500 000	11 224 891
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	13 674 891	13 749 891

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	13 674 891	13 712 391
Summa	13 674 891	13 712 391

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,62 %	2023-10-30	7 312 391	-	7 312 391	-
Stadshypotek *	4,92 %	2024-01-30	-	3 812 391	-	3 812 391
Stadshypotek	4,68 %	2025-10-30	-	3 500 000	-	3 500 000
Stadshypotek	0,83 %	2023-04-30	2 412 500	-	2 412 500	-
Stadshypotek *	4,89 %	2024-02-01	-	2 400 000	-	2 400 000
Stadshypotek	0,90 %	2024-04-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	2,82 %	2023-02-01	2 487 500	-	2 487 500	-
Stadshypotek *	4,92 %	2024-02-02	-	2 487 500	25 000	2 462 500
Summa			13 712 391	12 199 891	12 237 391	13 674 891

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	99 565	37 485
Förutbetalda intäkter	103 920	99 694
Upplupna revisionsarvoden	11 300	9 500
Upplupna driftskostnader	50 869	81 527
Summa	331 364	293 916



Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 812 391	14 812 391
Summa ställda säkerheter	14 812 391	14 812 391

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Josefine Bergsten
Styrelseordförande

Anton Blomgren

Chatarina Alniemi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektronisk underskrift
Adact Revisorer och Konsulter AB

Håkan Kjellström,
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



ÅR 240429.pdf
(77097 byte)
SHA-512: 5a3803efa012c2c7ee83dc30fd5f6a64e7cc2
29321e4d29f989343830b5746c83b7e05c9c1926702ce1
4fe855860398f30cf66dedb9748988ed8d8e01bbdb0e9

Underskrifter

2024-05-20 14:18:29 (CET)



Josefine Bergsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 19:56:35 (CET)



Chatarina Alniemi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 21:01:41 (CET)



Anton Blomgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 18:09:17 (CET)



Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 230101-231231, Brf Lilla Munken

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:
2e7f782efd9df640db63cea560db9dcc5d4d6173a7f595f9ecc8aa82990aa930a48a290badc3bc297625bc23c154482004aa4b8b10181d009a3215c42f71f7e4



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lilla Munken

Org.nr. 769626-1994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Munken 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 Lilla Munken 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



Rev ber.pdf
(50411 byte)
SHA-512: 49e07e9b419120fedd457320762530adfb2d8
812556ef1b12d455a4865cc7dfe68965f6b14ed4179aea
ba5aa119585a4551d37059f8214b9a8be3229f57debb8

Underskrifter

2024-05-30 18:10:16 (CET)



Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Lilla Munken

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:
c34e5dada199cee61033251079d42726f2953e333f126aefe7aa8df0b4f1dbc9bb21ec29ec8a232c1288737d5eec288bd50cfa0540a0c602c37ce3a2a9dee86



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 handskriven 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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 driftkostnader, 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

