

Årsredovisning
för
BRF Canasta nr 2
769602-2495

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Canasta nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Osby Gamleby, sammanföringen 84756 och 84780 även nämnda Osby Gamleby 35-39 samt Osby Gamleby 43-48. Föreningen innehar marken med äganderätt och har inte del i en samfällighet. Föreningen är ett bostadsföretag (äkta BRF) och har sitt säte i Osby.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:
2023-01-01 -- 2023-12-31

Gerd Pettersson	Ordförande
Kjell Andersson	V Ordförande
Mikael Uppström	Sekreterare
Robin Svedin	Kassör
Tomas Skoog	Ledamot
Gunvor Ringius	Suppleant
Admir Shala	Suppleant

Föreningens kontaktpersoner med Refa Revision AB har varit Gerd Pettersson och Robin Svedin. I tur att avgå vid föreningsstämman är, Robin Svedin. Gerd Pettersson avgår som ordförande och Gunvor Ringius avgår från styrelsen vid stämman.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Henrik Edfors med Erland Molin som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Robin Hallberg och Sten Oscarsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda styrelsemöte samt en protokollförd årsstämma.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 3st överlåtits.

Vår lägenhetsfördelning är:

10 st med 3 rum och kök och 13 st med 4 rum och kök. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 091,6 m2 lgh yta.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträttats av Refa Revision AB, Osby. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Håkan Mattsson fr.o.m. 2023-01-23.

Underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts. Reparations- och målning har utförts av husen på Gärdesvägen 2A,2B,2C,2D,2E,2F samt Åkervägen 11 under 2023. Alla garage portar har bytts ut till eldrivna,
Hjärtstartare har installerats. Besiktning av alla husen samt lekplats.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har upprättat en underhållsplan.
I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år.
Åtgärder och kostnader likaså.
Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 398 000 kronor årligen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är from 2015-01-01 tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till kronor 14 556 000 kr, varav markvärdet uppgår till 3 421 000 kr

Årsavgifter

Årsavgiften har höjts med 3%. Från 1 jul 2023

Avskrivningar

Årets avskrivningar på byggnader uppgår till 109 494 kronor. Föreningen använde avskrivningsplan enl SABO-modellen fram till 2013. Planen är på 50 år. Slutavskriven år 2052. Från och med 2014 används linjär avskrivning med slutavskrivning år 2052.

Amoteringar

Amotering 2023: 90 000 kronor Amotering 2024-2027: 360 000 kronor

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 188	1 158	1 140	1 129
Resultat efter finansiella poster	0	116	396	276
Soliditet (%)	32	31	31	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	559	551	545	540
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 152	2 195	2 216	2 293
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 152	2 195	2 216	2 293
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	235	297	259
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	19	13	8	6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	100	99	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 000	686 000	1 441 336	116 042	2 262 378
Disposition av föregående års resultat:			116 042	-116 042	0
Avsättning yttre fond		200 000			200 000
Ianspråktagande yttre fond		-200 000			-200 000
Årets resultat				340	340
Belopp vid årets utgång	19 000	686 000	1 557 378	340	2 262 718

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 557 378
årets vinst	340
	1 557 718

disponeras så att avsättes till yttre fond	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-200 000
	1 557 718
	1 557 718

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

h

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 187 847	1 158 199
Övriga rörelseintäkter		92 085	273
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 279 932	1 158 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-717 246	-560 785
Övriga externa kostnader		-124 369	-101 663
Personalkostnader	3	-121 198	-108 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-185 804	-145 959
Summa rörelsekostnader		-1 148 617	-917 213
Rörelseresultat		131 315	241 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 368	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 343	-129 185
Summa finansiella poster		-130 975	-125 217
Resultat efter finansiella poster		340	116 042
Resultat före skatt		340	116 042
Årets resultat		340	116 042

h

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 815 178	4 621 372
Inventarier, verktyg och installationer	5	161 149	146 036
Förbättringsutgifter på fastighet	6	399 234	445 657
Summa materiella anläggningstillgångar		5 375 561	5 213 065
Summa anläggningstillgångar		5 375 561	5 213 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 578	101 317
Övriga fordringar		30	27 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 463	68 514
Summa kortfristiga fordringar		219 071	196 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 485 756	1 804 673
Summa kassa och bank		1 485 756	1 804 673
Summa omsättningstillgångar		1 704 827	2 001 537
SUMMA TILLGÅNGAR		7 080 388	7 214 602

h

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 000	19 000
Fond för yttre underhåll		686 000	686 000
Summa bundet eget kapital		705 000	705 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 557 378	1 441 336
Årets resultat		340	116 042
Summa fritt eget kapital		1 557 718	1 557 378
Summa eget kapital		2 262 718	2 262 378
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 410 140	4 500 140
Summa långfristiga skulder		4 410 140	4 500 140
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		4 975	15 825
Skatteskulder		25 957	60 640
Övriga skulder		921	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 677	285 137
Summa kortfristiga skulder		407 530	452 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 080 388	7 214 602

h

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		340	116 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		185 804	145 959
Betald skatt		-34 683	60 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		151 461	322 641
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-34 261	-101 317
Förändring av kortfristiga fordringar		12 054	-29 029
Förändring av leverantörsskulder		-10 850	11 263
Förändring av kortfristiga skulder		979	110 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 383	314 242
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-348 300	-530 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-348 300	-530 226
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	4 500 140
Amortering av lån		-90 000	-4 545 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 000	-45 000
Årets kassaflöde		-318 917	-260 984
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 804 673	2 065 657
Likvida medel vid årets slut		1 485 756	1 804 673

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5-10 år
Luftvärmepumpar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

h

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 187 847	1 158 200
	1 187 847	1 158 200

I föreningens årsavgifter ingår, TV, bredband, sophämtning, parkeringsplats, garage och tillgång till laddstolpar.

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 047 150	9 047 150
Inköp	303 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 350 450	9 047 150
Ingående avskrivningar	-1 569 978	-1 466 737
Årets avskrivningar	-109 494	-103 241
Avskrivning enligt rekonstruktion	-2 855 800	-2 855 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 535 272	-4 425 778
Utgående redovisat värde	4 815 178	4 621 372

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 028	193 028
Inköp	45 000	66 000
Försäljningar/utrangeringar	-23 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 028	259 028
Ingående avskrivningar	-112 992	-88 843
Försäljningar/utrangeringar	23 000	
Årets avskrivningar	-29 887	-24 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 879	-112 992
Utgående redovisat värde	161 149	146 036

h

Not 6 Luftvärmepumpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 226	450 000
Inköp		464 226
Försäljningar/utrangeringar		-450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 226	464 226
Ingående avskrivningar	-18 569	-450 000
Försäljningar/utrangeringar		450 000
Årets avskrivningar	-46 423	-18 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 992	-18 569
Utgående redovisat värde	399 234	445 657

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 050 140	4 140 140
	4 050 140	4 140 140

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 500 140 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 410 140	4 500 140
	4 410 140	4 500 140
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	90 000	90 000
	90 000	90 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 913 000	18 913 000
	18 913 000	18 913 000

W

Osby den 28 mars 2024


Gerd Pettersson

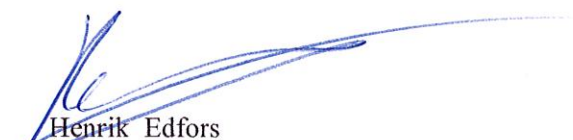

Kjell Andersson


Robin Svedin


Mikael Uppström


Tomas Skoog

Min revisionsberättelse har lämnats 3 april 2024


Henrik Edfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Canasta nr 2

Org.nr 769602-2495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Canasta nr 2 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Canasta nr 2 enligt god revisorsred 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. De 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 avveckla 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 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 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 Canasta nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Canasta nr 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Osby den 3 april 2024


Henrik Edfors
Auktoriserad revisor