

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS BYGGNAD

Föreningen äger fastigheten Karbinen 12, Umeå kommun. Fastigheten består av en bostadsbyggnad innehållande 8 lägenheter, varav en hyresrätt, med en boyta på totalt 526 m². Utöver dessa finns 2 st garage, 5 st parkeringsplatser samt 1 st förråd. Tomtarealen uppgår till 1 162 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar inklusive frivillig bostadsrättstilägg för bostadsrättsinnehavarna.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Typ	Antal	Total per typ i m ²
1 RoK	2	76
2 RoK	2	110
3 RoK	4	340

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens yttre fond görs i enlighet med föreningens stadgar med 50 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 26 300 kr/år.

BESKATTNING

Fastigheten färdigställdes år 1946, fastighetsavgiften uppgår till max 0,3 % för bostadsrättslägenheterna, vilket motsvarar 1 589 kr/lgh under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 8 medlemmar. En överlåtelse har skett under året.

STYRELSEN

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande:	Gustav Forsman
Ledamot:	Jörgen Johansson
Ledamot:	Eliza Asplund

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens säte är Umeå.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	454 818	438 276	440 876	430 464
Resultat efter finansiella poster	40 593	-56 708	-10 943	-1 303
Soliditet (%)	66,92	66,57	66,53	66,47
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	855		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	92		
Skuldsättning (kr/kvm)	7 680	7 761		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 577	8 668		
Sparande (kr/kvm)	204	57		
Räntekänslighet (%)	10	10		
Energikostnad (kr/kvm)	234	208		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

Bostadsrättsyta uppgår till 471 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 526 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 498 000	0	0	131 500	-121 001
Avsättning ill yttre fond	0	0	0	26 300	-26 300
Årets resultat					40 593
Belopp vid årets utgång	8 498 000	0	0	157 800	-106 708

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-147 301
Årets resultat	40 593
	<hr/>
	-106 708

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	26 300
Balanseras i ny räkning	-133 008
	<hr/>
	-106 708

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		454 818	438 276
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>454 818</u>	<u>438 276</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-196 443	-220 499
Övriga externa kostnader		-67 655	-58 815
Personalkostnader	2	0	-53 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 585	-86 510
Summa rörelsekostnader		<u>-330 683</u>	<u>-419 763</u>
Rörelseresultat		124 135	18 513
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 542	-75 221
Summa finansiella poster		<u>-83 542</u>	<u>-75 221</u>
Resultat efter finansiella poster		40 593	-56 708
Resultat före skatt		40 593	-56 708
Årets resultat		<u>40 593</u>	<u>-56 708</u>

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

11 717 671

11 784 256

0

0

11 717 671

11 784 256

11 717 671

11 784 256

86 677

79 678

7 503

6 894

94 180

86 572

962 038

909 888

962 038

909 888

1 056 218

996 460

12 773 889

12 780 716

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

8 498 000	8 498 000
157 800	131 500
<u>8 655 800</u>	<u>8 629 500</u>

-147 301	-64 293
40 593	-56 708
<u>-106 708</u>	<u>-121 001</u>

8 549 092	8 508 499
-----------	-----------

5

2 640 400	4 039 900
<u>2 640 400</u>	<u>4 039 900</u>

1 399 500	42 600
20 228	27 503
24 864	23 824
1	0
139 804	138 390
<u>1 584 397</u>	<u>232 317</u>

12 773 889	12 780 716
-------------------	-------------------

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		124 135	18 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		66 585	86 510
Erlagd ränta		-83 542	-75 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		107 178	29 802
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 999	-6 634
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-609	-614
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 275	2 236
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 455	4 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten		94 750	29 493
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-42 600	-42 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 600	-42 600
Förändring av likvida medel		52 150	-13 107
Likvida medel vid årets början		909 888	922 995
Likvida medel vid årets slut		962 038	909 888

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda	2023	2022
Medelantal anställda har varit	0,00	1,00

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 154 943	12 154 943
Utgående anskaffningsvärden	12 154 943	12 154 943
Ingående avskrivningar	-370 687	-304 102
Årets avskrivningar	-66 585	-66 585
Utgående avskrivningar	-437 272	-370 687
Redovisat värde	11 717 671	11 784 256
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 416 000	3 416 000
Byggnader	5 000 000	5 000 000
	8 416 000	8 416 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 225	109 225
Utgående anskaffningsvärden	109 225	109 225
Ingående avskrivningar	-109 225	-89 300
Årets avskrivningar	0	-19 925
Utgående avskrivningar	-109 225	-109 225
Redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0

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. Lånen amorteras med 42 600 kr per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 826 900 kr (3 869 500 kr i fjol).

Övriga noter

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 260 000	4 260 000

Not 7 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnader för vatten ingår kostnader för avlopp.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Brf Karbinen 12

Org.nr. 769631-6228

NOTER

Umeå

Gustav Forsman

Jörgen Johansson

Eliza Asplund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024.

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2024 13:24

SENT BY OWNER:
Åsa Ulander · 07.05.2024 10:17

DOCUMENT ID:
HJZpmvPM0

ENVELOPE ID:
B1WJ6XDwzA-HJZpmvPM0

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 769631-6228 (2024-04-25).pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sven Anders Jörgen Johansson jorgen.johansson2@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 10:27 07.05.2024 10:24	eID High	Swedish BankID (DOB: 1963/01/20) Swedish BankID (SSN: 196301208572)
ELIZA ASPLUND elizaasplund@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:52 07.05.2024 12:51	eID High	Swedish BankID (DOB: 1980/09/04) Swedish BankID (SSN: 198009048540)
Gustav Oliver Forsman gusfor018@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:04 10.05.2024 09:04	eID High	Swedish BankID (DOB: 1996/01/21) Swedish BankID (SSN: 199601212336)
HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	10.05.2024 13:24 10.05.2024 13:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) Swedish BankID (SSN: 196712168514)

* 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 Karbinen 12
Org.nr. 769631-6228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karbinen 12 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 och kassaflöde 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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, förfälskning, 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 Karbinen 12 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 revisionssed 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.

Umeå den 10 maj 2024

Urban Karlsson

Godkänd revisor