

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Gudöterrassen  
Org nr: 716418-6392



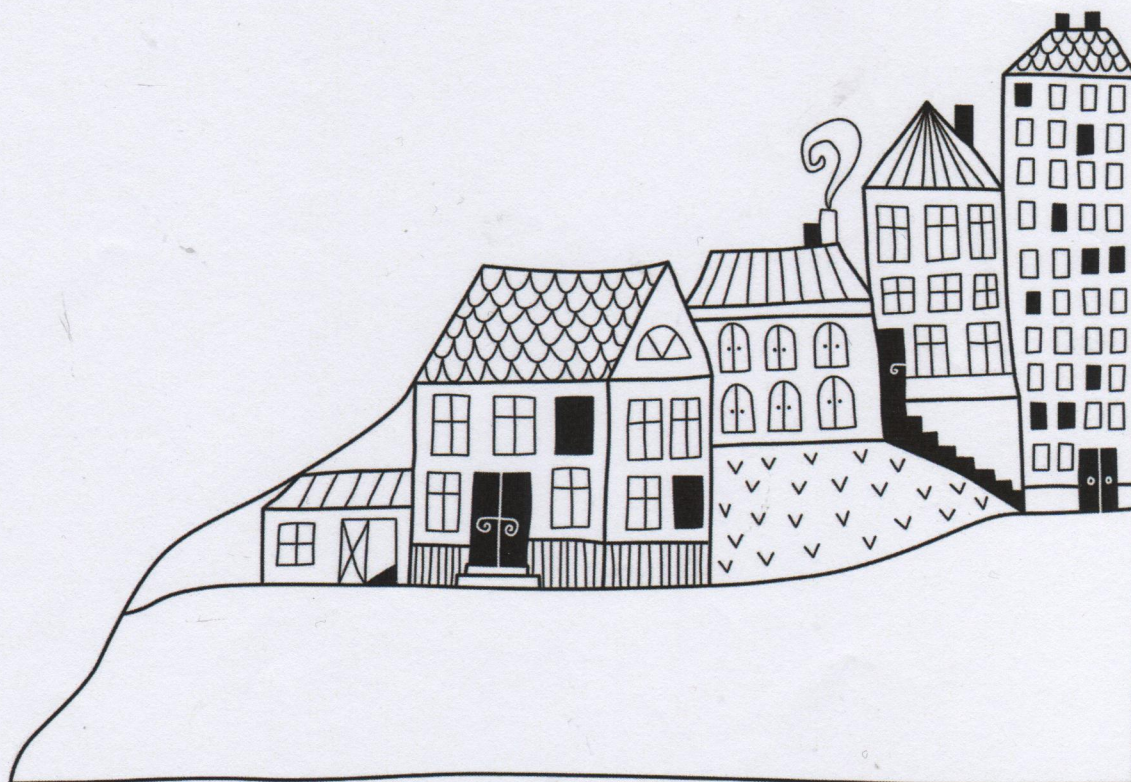


---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående beroende på högre reparations- och underhållskostnader. I underhållskostnader ingår kostnader för arbeten med iordningställande av bilplatser och laddboxar. Föreningen har erhållit bidrag för halva kostnaden för laddboxarna. Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för el, vatten och värme. Även övriga kostnader har ökat beroende på konsultkostnader och nedlagda kostnader för ombyggnad av lokal till lägenhet som fortfarande är i utredningsstadiet.

Antagen budget för verksamhetsår 2021 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 1 339 tkr före dispositioner. Likvidamedel uppgick vid ingången av året till 12 911 tk och vid utgången av året till 12 312 tkr, en försämring med 599 tkr beroende på en extra amortering gjord under året.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 617% till 524%.

I resultatet ingår avskrivningar med 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Näsby 60:1 och Gudövikens 1 och är belägen i Tyresö kommun. Byggnadsår 1985-1987. På fastigheterna finns 116 st terrasslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 22       | 30       | 32       | 32       | 116   |

Bostäder bostadsrätt 10 144 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 117 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                  | Avtal                               |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Riksbyggen                  | Ekonomisk förvaltning               |
| Rot Bygg C Andersson        | Fastighetservice                    |
| KEAB Gruppen AB             | Städning                            |
| Stockholms Hiss & Elteknik  | Hisservice                          |
| Vattenfall Kundenservice AB | El                                  |
| Vattenfall Kundenservice AB | Fjärrvärme                          |
| TeliaSonera AB              | Kabel-TV                            |
| Aimo Park AB                | Parkeringsövervakning               |
| Plog och Mark AB            | Vinterskötsel                       |
| Recycling i Stockholm AB    | Returpapper                         |
| DAFO                        | Brandsyn                            |
| Länsförsäkringar            | Fastighetsförsäkring                |
| Nordomatic                  | Prognosstyrning för undercentral    |
| Wiab                        | Service undercentral                |
| Söderkyl                    | Underhållsavtal för tvättutrustning |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 027 tkr varav vattenskadorna motsvarande 320 tkr och planerat underhåll för 1 635 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Styrelsen har under året arbetat med föreningens underhållsplan för att långsiktigt kunna planera och budgetera för framtida renovering och underhåll.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                              | Belopp |
|--|--------|
| Målning fasader och fönster              | 173    |
| Renovering av tvättstuga, Hus 7          | 384    |
| Underhåll av barriärlådor, Gudöterrassen | 766    |
| Laddboxar                                | 269    |
| Underhåll brygga                         | 42     |

| Planerat underhåll                      | År   | Kommentar |
|---|------|-----------|
| Renovering betong                       | 2022 |           |
| Byte varmvattentankar                   | 2022 |           |
| Utbyggnad av bergvärmeanläggning        | 2022 |           |
| Fortsatt renovering fasader och fönster | 2022 |           |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Monika Moberg-Falk         | Ordförande      | 2022                                 |
| Åke Malmberg               | Vice ordförande | 2023                                 |
| Andreas Kenmo              | Ledamot         | 2023                                 |
| Ruth Björk                 | Ledamot         | 2023                                 |
| Britt-Marie Englund        | Ledamot         | 2022                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Sven Lysén                 | Suppleant      | 2022                                 |
| Thomas Bergman             | Suppleant      | 2022                                 |
| Jimmy Bodén                | Suppleant      | 2022                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB  | Auktoriserad revisor   | 2022                                  |
| Lars Norin                 | Förtroendevald revisor | 2022                                  |

| <b>Revisorssuppleanter</b> |                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB  | Auktoriserad revisor   | 2022                                  |
| Anna Neppenström           | Förtroendevald revisor | 2022                                  |

| <b>Valberedning</b> |  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--|---------------------------------------|
| Cecilia Rahmqvist   |  | 2022                                  |
| Lotta Bjurel        |  | 2022                                  |
| Birgitta Andersson  |  | 2022                                  |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har amorterat extra på ett lån med motsvarande 2 000 000 kr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3% från och med 2022-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Under 2021 påbörjades projektering för en utökning av vår bergvärme. Syftet är att på sikt kunna minimera vår förbrukning av fjärrvärme och därmed minska våra värmekostnader. Styrelsens förhoppning att detta projekt kommer att kunna genomföras under 2022.

Under 2022 fortsätter även planering för flytt och upprustning av tvättstuga på Tegvägen och i samband med detta att på nytt söka bygglov för nybyggnation av en lägenhet i den gamla tvättstugans lokaler på Tegvägen.

Föreningen har under 2021 installerat och driftsatt laddboxar för laddhybrider och elbilar och planerar för utbyggnad under 2022.

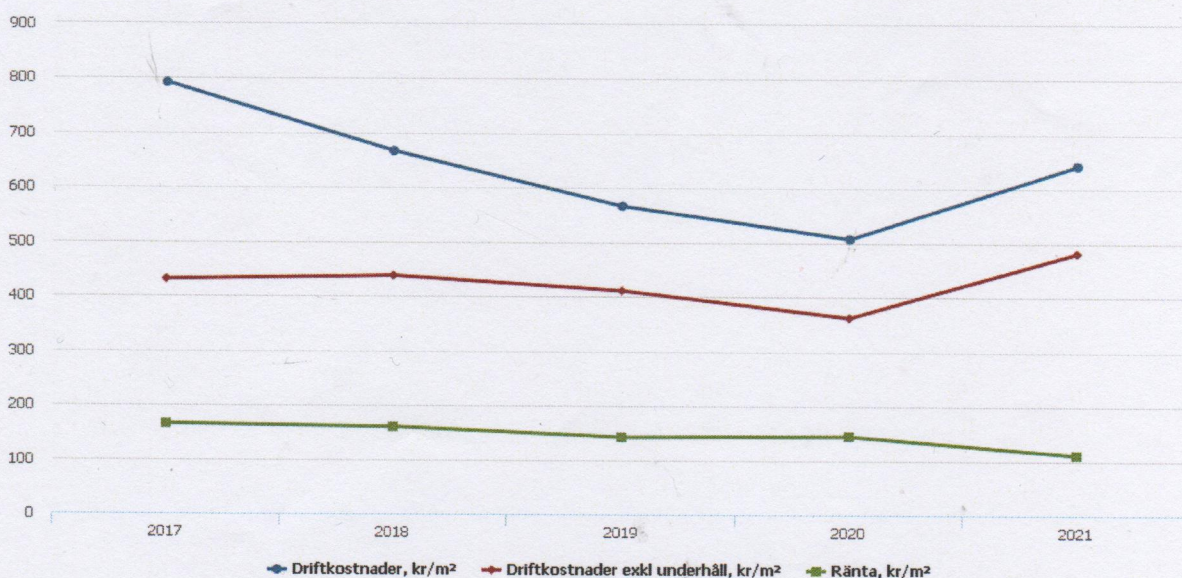
Styrelsen beslutade under året med tanke på att förbättra miljön att införa utökad sopsortering i våra miljörum. För att underlätta för medlemmarna och motivera dem att bidra till miljöarbetet och samtidigt ge dem bättre service inom föreningen, beslutades att så mycket som möjligt skulle kunna sorteras i våra befintliga miljörum.

Alla medlemmar kan nu sopsortera restavfall (brännbart), matavfall plast och kartong i alla miljörum. I de större miljörummen på Tegvägen och Gudöterrassen hus 8 kan man dessutom sortera tidningar, wellpapp, metall och färgat och ofärgat glas.

Föreningen har en ideell Trädgårdsgrupp som under året har bestått av 7 medlemmar. Gruppen planerar och organiserar vår -och höststädningarna. Men den mesta tiden går åt till att plantera, rensa, flytta befintliga växter, vattna under sommarperioden och göra inköp av säsongsväxter till rabatter, lådor och krukor från vår till höst. Allt för att förbättra och försköna vår utemiljö.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 9 655  | 9 643  | 9 575  | 9 576  | 9 516  |
| Resultat efter finansiella poster                | 615    | 1 599  | 1 104  | -81    | -1 544 |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 1 570  | 2 555  | 2 021  | 837    | -626   |
| Balansomslutning                                 | 95 921 | 97 401 | 92 608 | 91 366 | 92 344 |
| Soliditet %                                      | 27     | 26     | 22     | 21     | 21     |
| Likviditet %                                     | *27    | 37     | 374    | 533    | 405    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 816    | 816    | 816    | 816    | 816    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 642    | 507    | 567    | 667    | 790    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 481    | 362    | 411    | 438    | 431    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 110    | 144    | 142    | 160    | 165    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 6 685  | 6 919  | 7 016  | 7 053  | 7 090  |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

\*) Exklusive kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 524%.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

\*) Exklusive kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 524%.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                    |                  | Fritt               |                |
|---|------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser  | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 9 528 245        | 3 426 478          | 6 568 135        | 4 346 359           | 1 599 583      |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                    | 2 000 000        | -2 000 000          |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                    |                  | 1 599 583           | -1 599 583     |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                    | -1 500 000       | 1 500 000           |                |
| Årets resultat                                    |                  |                    |                  |                     | 615 009        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>9 528 245</b> | <b>3 426 478</b>   | <b>7 068 135</b> | <b>5 445 942</b>    | <b>615 009</b> |

Skillnaden i balansräkning på sidan 9 mellan utgående och ingående saldo i balanserat resultat beror på att underhållsfonden har ökat med 500 tkr netto, skillnaden mellan beslutad avsättning 2 000 tkr och disposition 1 500 tkr.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 3 945 942        |
| Årets resultat                          | 615 009          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 500 000        |
| <b>Summa</b>                            | <b>6 060 952</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |                  |
|--|------------------|
| Reservering till underhållsfonden      | -1 000 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfonden    | 0                |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>5 060 952</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signature*



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 9 655 367                | 9 642 727                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 190 450                  | 52 923                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>9 845 817</b>         | <b>9 695 650</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -6 511 603               | -5 141 292               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -392 559                 | -272 098                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -289 463                 | -303 109                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -955 254                 | -955 254                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-8 148 879</b>        | <b>-6 671 754</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>1 696 938</b>         | <b>3 023 896</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 30 467                   | 33 735                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 112 395               | -1 458 048               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-1 081 928</b>        | <b>-1 424 313</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>615 009</b>           | <b>1 599 583</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>615 009</b>           | <b>1 599 583</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 82 708 629        | 83 651 318        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 9  | 665 977           | 678 543           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>83 374 606</b> | <b>84 329 860</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>83 374 606</b> | <b>84 329 860</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 35 103            | 4 448             |
| Övriga fordringar                             | Not 10 | 7 510             | 1 769             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 162 067           | 153 557           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>204 680</b>    | <b>159 774</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 12 341 630        | 12 911 268        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>12 341 630</b> | <b>12 911 268</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>12 546 310</b> | <b>13 071 042</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>95 920 916</b> | <b>97 400 902</b> |

*M. L.*

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 12 954 723        | 12 954 723        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 068 135         | 6 568 135         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>20 022 858</b> | <b>19 522 858</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 5 445 942         | 4 346 359         |
| Årets resultat                               |        | 615 009           | 1 599 583         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>6 060 952</b>  | <b>5 945 942</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>26 083 810</b> | <b>25 468 800</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 23 660 500        | 37 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 660 500</b> | <b>37 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 44 154 498        | 33 188 078        |
| Leverantörsskulder                           |        | 643 287           | 383 724           |
| Skatteskulder                                |        | 11 882            | 8 432             |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 21 779            | 84 357            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 345 160         | 1 267 511         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>46 176 606</b> | <b>34 932 102</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>95 920 916</b> | <b>97 400 902</b> |

MP

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar             | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                         | Linjär              | 100      |
| Installationer, borrhål bergvärme | Linjär              | 60       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 8 281 127                | 8 272 307                |
| Hyror, lokaler                        | 116 376                  | 116 551                  |
| Hyror, p-platser                      | 250 620                  | 237 360                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -11 460                  | -2 548                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -38 760                  | -34 720                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 034 424                | 1 033 352                |
| Elavgifter                            | 23 040                   | 20 425                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>9 655 367</b>         | <b>9 642 727</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 15 470                   | 18 908                   |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 2 520                    |
| Bidrag laddstolpar                  | 134 624                  | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 40 356                   | 31 495                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>190 450</b>           | <b>52 923</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 634 943               | -1 454 768               |
| Reparationer                         | -1 026 723               | -637 320                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -167 785                 | -164 335                 |
| Arrendeavgifter                      | -7 648                   | -7 544                   |
| Försäkringspremier                   | -114 348                 | -110 505                 |
| Kabel- och digital-TV                | -355 926                 | -386 547                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -15 498                  | -8 639                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -9 554                   | -7 444                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -9 764                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -377 262                 | -99 838                  |
| Förbrukningsinventarier              | -43 314                  | -22 280                  |
| Vatten                               | -580 839                 | -444 292                 |
| Fastighetsel                         | -375 715                 | -239 397                 |
| Uppvärmning                          | -746 261                 | -485 430                 |
| Sophantering och återvinning         | -218 975                 | -197 672                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -827 050                 | -875 280                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 511 603</b>        | <b>-5 141 292</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -94 276                  | -96 085                  |
| IT-kostnader                               | -8 484                   | -8 660                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -24 500                  | -25 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 500                  | -15 345                  |
| Kreditupplysningar                         | -2 630                   | -3 150                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 946                  | -17 978                  |
| Kontorsmateriel                            | -8 318                   | -5 832                   |
| Telefon och porto                          | -5 231                   | -6 190                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -16 180                  | -7 890                   |
| Konsultarvoden                             | -134 832                 | -57 350                  |
| Bankkostnader                              | -4 543                   | -3 730                   |
| Övriga externa kostnader                   | -59 118                  | -24 139                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-392 559</b>          | <b>-272 098</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -167 000                 | -156 500                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -90 400                  | -110 188                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 248                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -500                     |
| Sociala kostnader                                     | -30 815                  | -35 921                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-289 463</b>          | <b>-303 109</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -942 689                 | -942 689                 |
| Avskrivning Installationer   | -12 566                  | -12 566                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-955 254</b>          | <b>-955 254</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>  |                    |                    |
| Byggnader  | 107 248 903        | 104 047 260        |
| Mark   | 5 090 000          | 5 090 000          |
|  | <b>112 338 903</b> | <b>109 137 260</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 0                  | 3 201 643          |
|  | <b>0</b>           | <b>3 201 643</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                            | <b>112 338 903</b> | <b>112 338 903</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b><br><b>Vid årets början</b> |                    |                    |
| Byggnader  | -15 117 683        | -14 174 994        |
|  | <b>-15 117 683</b> | <b>-14 174 994</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>   |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader  | -942 689           | -942 689           |
|  | <b>-942 689</b>    | <b>-942 689</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                   | <b>-16 060 372</b> | <b>-15 117 683</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>                              |                    |                    |
| Ingående nedskrivningar  | -13 569 903        | -13 569 903        |
|  | <b>-13 569 903</b> | <b>-13 569 903</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b><br><b>Varav</b>              | <b>82 708 628</b>  | <b>83 651 317</b>  |
| Byggnader  | 77 618 628         | 78 561 317         |
| Mark   | 5 090 000          | 5 090 000          |
| <b>Taxeringsvärden</b>   |                    |                    |
| Bostäder   | 117 000 000        | 117 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>   | <b>117 000 000</b> | <b>117 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>   | 88 000 000         | 88 000 000         |
| <i>varav mark</i>  | 29 000 000         | 29 000 000         |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer   | 753 938        | 753 938        |
|  | <b>753 938</b> | <b>753 938</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>753 938</b> | <b>753 938</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -75 396        | -62 830        |
|  | <b>-75 396</b> | <b>-62 830</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -12 566        | -12 566        |
|  | <b>-12 566</b> | <b>-12 566</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -87 962        | -75 396        |
|  | <b>-87 962</b> | <b>-75 396</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-87 962</b> | <b>-75 396</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>665 976</b> | <b>678 542</b> |
| <b>Varav</b>   |                |                |
| Installationer   | 665 976        | 678 542        |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 7 510        | 1 769        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>7 510</b> | <b>1 769</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 28 480         | 27 987         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 25 429         | 23 569         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 91 460         | 81 306         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 16 698         | 20 695         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>162 067</b> | <b>153 557</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 319               | 1 909             |
| Bankmedel, SBAB             | 9 653 624         | 9 612 557         |
| PlusGiro                    | 23 775            | 8 902             |
| Transaktionskonto, Swedbank | 2 663 912         | 3 287 900         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>12 341 630</b> | <b>12 911 268</b> |

### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 67 814 998        | 70 188 078        |
| Nästa års omsättning av kortfristig del                          | -43 946 498       | -33 188 078       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -208 000          | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>23 660 500</b> | <b>37 000 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SBAB         |           | 2021-07-22          | 19 111 578,00        | -17 029 038,00          | 2 082 540,00          | 0,00                 |
| SBAB         | 0,57%     | 2022-07-22          | 0,00                 | 17 029 038,00           | 82 540,00             | 16 946 498,00        |
| SBAB         | 1,32%     | 2023-01-12          | 27 000 000,00        | 0,00                    | 0,00                  | 27 000 000,00        |
| SBAB         | 1,20%     | 2023-10-11          | 10 000 000,00        | 0,00                    | 0,00                  | 10 000 000,00        |
| SBAB         | 0,93%     | 2024-01-10          | 14 076 500,00        | 0,00                    | 208 000,00            | 13 868 500,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>70 188 078,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>2 373 080,00</b>   | <b>67 814 998,00</b> |

Föreningen har under året extraamortera på ett lån motsvarande 2 000 000 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 373 080 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 373 080 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

### Not 14 Övriga skulder

|                                    | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner              | 18 000        | 0             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 779         | 83 952        |
| Clearing                           | 0             | 405           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>21 779</b> | <b>84 357</b> |



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 50 448           | 49 927           |
| Upplupna elkostnader                                      | 92 298           | 35 428           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 200 448          | 72 895           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 199           | 2 269            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 24 500           | 24 000           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 165 848          | 307 277          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 800 419          | 775 715          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 345 160</b> | <b>1 267 511</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 79 020 000 | 79 020 000 |

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lyresö 22-03-11  
Ort och datum

Monika Falk  
Monika Falk

Åke Malmberg  
Åke Malmberg

Andreas Kenmo  
Andreas Kenmo

Ruth Björk  
Ruth Björk

Britt-Marie Englund  
Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Lars Norin  
Lars Norin  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen, org.nr 716418-6392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

*M. L.*

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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggande 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

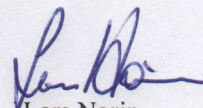
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-11



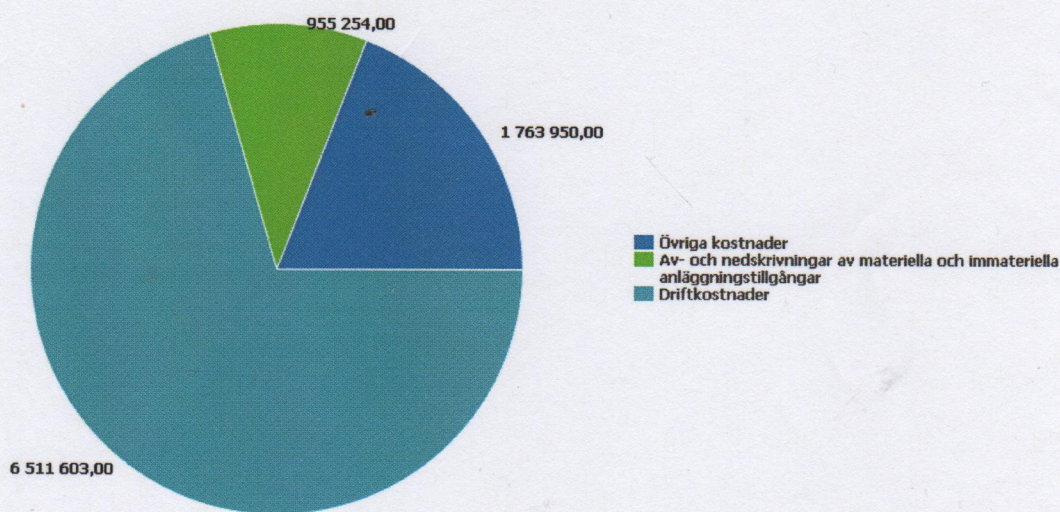
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Lars Norin  
Revisor

# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 6 511 603        | 5 141 292        |
| Övriga externa kostnader  | 392 559          | 272 098          |
| Personalkostnader   | 289 463          | 303 109          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 955 254          | 955 254          |
| Finansiella poster  | 1 081 928        | 1 424 313        |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>9 230 808</b> | <b>8 096 067</b> |



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---


# BRF Gudöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gudöterrassen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*