

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Gudöterrassen  
Org nr: 7164186392





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 bättre än föregående år beroende på höjda avgifter samt lägre underhålls- och reparationskostnader.

Antagen budget för verksamhetsår 2022 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 528 tkr före dispositioner. Likvida medel vid ingången av året 12 342 tkr och vid utgången av året uppgick likvida medel till 14 369 tkr, en förbättring med 2 027 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 524% till 818%.

I resultatet ingår avskrivningar med 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 677 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			154 000 000 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
Smart förvaltning Sverige AB	Städning
Stockholms Hiss & Elteknik	Hisservice
Vattenfall Kundservice AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
Telia Sverige 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 857 tkr och planerat underhåll för 880 tkr. Eventuella 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

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 193
Huskropp utvändigt	616 259
Garage och p-platser	140 199

Planerat underhåll	År	Kommentar
Breddning av parkeringsplatser på Gudöterrassen	2023	
Tvättstuga ska byggas om till lägenhet och en ny tvättstuga ska byggas på Tegvägen	2023	
Fortsatt underhåll av fasader, betong och fönster	2023	
Bygga ut laddstolpar till de boende som önskar	2023	



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>
Andreas Kenmo	Ordförande	2023
Sven Lysén	Sekreterare	2024
Åke Malmberg	Vice ordförande	2023
Britt-Marie Englund	Ledamot	2024
Ruth Björk	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monika Moberg-Falk	Suppleant	2023
Thomas Bergman	Suppleant	2023
Jimmy Bodén	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Lars Norin	revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Neppenström	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cecilia Ramqvist	2023
Lotta Bjurel	2023
Birgitta Andersson	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer. Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 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.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna från 2023-01-01 med 3% efter antagen budget pga. ökande el och räntekostnader. Planerna att utöka bergvärmerna har skjutits upp då vi i högre grad använder fjärrvärme nu pga elpriset. Vår värmeanläggning kan använda både fjärrvärme och eldrivna berg- och sjövärmepumpar som är väldigt energieffektiva. Vi har under året kunna optimera vår energiförbrukning efter det energislag som varit mest fördelaktigt. Detta håller våra uppvärmningskostnader låga.

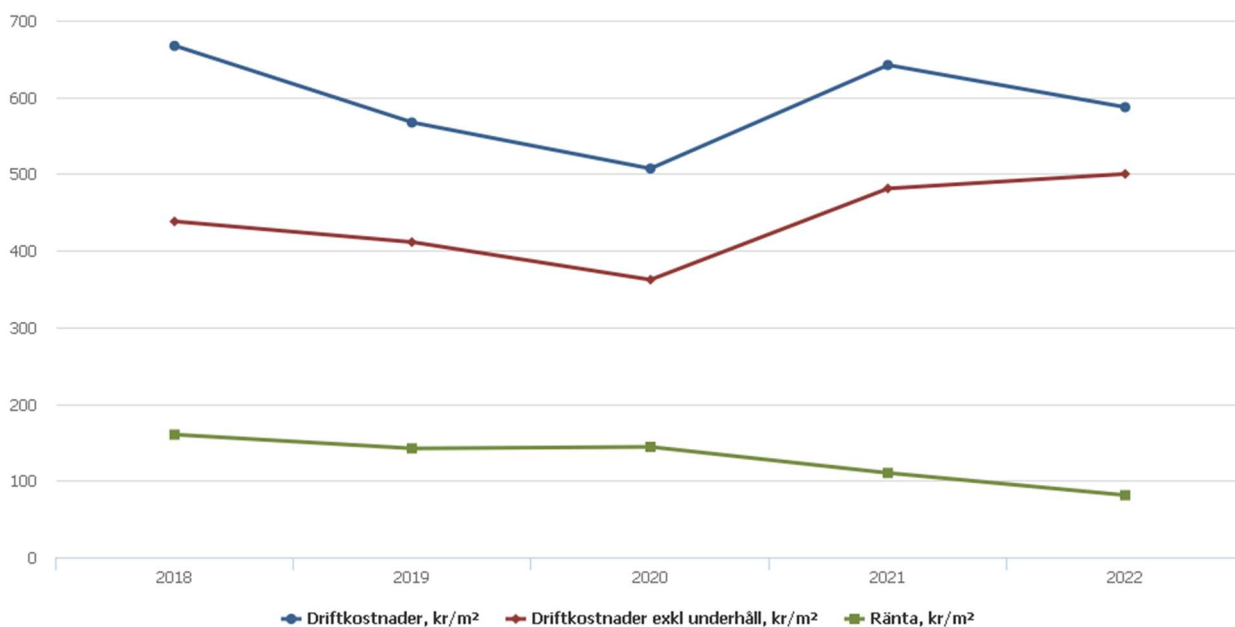
Föreningen har fått bygglov för att bygga lägenhet av tvättstugan på Tegvägen 121. Under förutsättning att stämman godkänner detta så planeras arbetet med att bygga ny tvättstuga på Tegvägen 115 starta sommaren 2023.

Under 2023 så kommer vi amortera i första läget 3 miljoner kronor per den 20e mars och planen är att amortera 1-2 miljoner kronor till under året. Detta pga. ökade räntekostnader.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 922	9 655	9 643	9 575	9 576
Resultat efter finansiella poster	1 722	615	1 599	1 104	-81
Resultat exklusive avskrivningar	2 677	1 570	2 555	2 021	837
Balansomslutning	97 029	95 921	97 401	92 608	91 366
Soliditet %	29	27	26	22	21
Likviditet %	54	27	37	374	533
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	841	816	816	816	816
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	587	642	507	567	667
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	500	481	362	411	438
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	81	110	144	142	160
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 648	6 685	6 919	7 016	7 053



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 528 245	3 426 478	7 068 135	5 445 942	615 009
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				615 009	-615 009
Ianspråktagande av underhållsfond			-880 229	880 229	
Årets resultat					1 721 767
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 528 245</b>	<b>3 426 478</b>	<b>7 187 906</b>	<b>5 941 180</b>	<b>1 721 767</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 060 952
Årets resultat	1 721 767
Årets ianspråktagande av underhållsfond	880 229
<b>Summa</b>	<b>7 662 948</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>6 662 948</b>

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 921 761	9 655 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 366	190 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 020 128</b>	<b>9 845 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 953 376	-6 511 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 891	-392 559
Personalkostnader	Not 6	-331 136	-289 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-955 254	-955 254
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 578 657</b>	<b>-8 148 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 441 471</b>	<b>1 696 938</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 424	30 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 128	-1 112 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-719 704</b>	<b>-1 081 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 721 767</b>	<b>615 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 721 767</b>	<b>615 009</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	81 765 940	82 708 629
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	653 411	665 977
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 419 351</b>	<b>83 374 606</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 419 351</b>	<b>83 374 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-137	35 103
Övriga fordringar	Not 10	8 279	7 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	232 501	162 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 463</b>	<b>204 680</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	14 369 349	12 341 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 369 349</b>	<b>12 341 630</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 609 992</b>	<b>12 546 310</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>97 029 343</b>	<b>95 920 916</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<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		7 187 906	7 068 135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 142 629</b>	<b>20 022 858</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 941 181	5 445 942
Årets resultat		1 721 767	615 009
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 662 948</b>	<b>6 060 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 805 577</b>	<b>26 083 810</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 068 838	23 660 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 068 838</b>	<b>23 660 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 373 080	44 154 498
Leverantörsskulder		402 756	643 287
Skatteskulder		18 035	11 882
Övriga skulder	Not 14	131 059	21 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 229 999	1 345 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 154 928</b>	<b>46 176 606</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>97 029 343</b>	<b>95 920 916</b>



# 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. Ränta 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 529 552	8 281 127
Hyor, bostäder	800	0
Hyor, lokaler	114 541	116 376
Hyor, p-platser	271 050	250 620
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 486	-11 460
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 960	-38 760
Bränsleavgifter, bostäder	1 034 424	1 034 424
Elavgifter	27 840	23 040
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 921 761</b>	<b>9 655 367</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	14 226	15 470
Övriga rörelseintäkter	84 140	174 980
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>98 366</b>	<b>190 450</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-880 229	-1 634 943
Reparationer	-857 380	-1 026 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 204	-167 785
Arrendeavgifter	-7 715	-7 648
Försäkringspremier	-117 499	-114 348
Kabel- och digital-TV	-375 354	-355 926
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 874	-15 498
Serviceavtal	-7 204	0
Obligatoriska besiktningar	-7 922	-9 554
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 058	-9 764
Snö- och halkbekämpning	-325 887	-377 262
Förbrukningsinventarier	-7 747	-43 314
Vatten	-552 785	-580 839
Fastighetsel	-546 044	-375 715
Uppvärmning	-914 252	-746 261
Sophantering och återvinning	-274 199	-218 975
Förvaltningsarvode drift	-864 023	-827 050
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 953 376</b>	<b>-6 511 603</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 717	-94 276
IT-kostnader	-6 534	-8 484
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 500
Övriga försäljningskostnader	-975	0
Övriga förvaltningskostnader	-83 933	-18 500
Kreditupplysningar	-716	-2 630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 612	-15 946
Kontorsmateriel	-11 612	-8 318
Telefon och porto	-5 667	-5 231
Medlems- och föreningsavgifter	-8 250	-16 180
Konsultarvoden	-43 466	-134 832
Bankkostnader	-2 375	-4 543
Övriga externa kostnader	-31 034	-59 118
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-338 891</b>	<b>-392 559</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-175 300	-167 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-113 900	-90 400
Övriga kostnadsersättningar	-168	-1 248
Sociala kostnader	-41 768	-30 815
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-331 136</b>	<b>-289 463</b>



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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	107 248 903	107 248 903
Mark	5 090 000	5 090 000
	<b>112 338 903</b>	<b>112 338 903</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>112 338 903</b>	<b>112 338 903</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 060 372	-15 117 683
<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>-17 003 061</b>	<b>-16 060 372</b>
<b>Ackumulerade 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>	<b>81 765 939</b>	<b>82 708 628</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	76 675 940	77 618 628
Mark	5 090 000	5 090 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	154 000 000	117 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>154 000 000</b>	<b>117 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>113 000 000</i>	<i>88 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>29 000 000</i>



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

	2022-12-31	2021-12-31
<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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-87 960	-75 396
	<b>-87 960</b>	<b>-75 396</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	<b>-12 566</b>	<b>-12 566</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-100 526	-87 962
	<b>-100 526</b>	<b>-87 962</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-100 526</b>	<b>-87 962</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>653 411</b>	<b>665 976</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	653 411	665 976

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 522	7 510
Momsfordringar	757	0
	<b>8 279</b>	<b>7 510</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 559	28 480
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 429	25 429
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 034	91 460
Upplupna ränteintäkter	23 607	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 871	16 698
	<b>232 501</b>	<b>162 067</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	539	319
Bankmedel	11 710 710	9 653 624
PlusGiro	40 473	23 775
Transaktionskonto	2 617 627	2 663 912
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 369 349</b>	<b>12 341 630</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	67 441 917	67 814 998
Kortfristig del av långfristig skuld	-25 000 000	-44 154 498
Nästa års amortering	-373 080	-373 080
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 068 837</b>	<b>23 660 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2025-02-12	16 946 498,00	0,00	165 080,00	16 781 418,00
SBAB	3,25%	2023-03-20	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	1,20%	2023-10-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,93%	2024-01-10	13 868 500,00	0,00	208 000,00	13 660 500,00
SBAB	1,57%	2024-02-12	27 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>67 814 998,00</b>	<b>0,00</b>	<b>373 080,00</b>	<b>67 441 918,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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

**Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 10 000 000 kr och 15 000 000 kr som kortfristig skuld. 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**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	30 000	18 000
Skuld sociala avgifter och skatter	101 059	3 779
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>131 059</b>	<b>21 779</b>





**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	40 787	50 448
Upplupna driftskostnader	10 180	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 104	0
Upplupna elkostnader	313 593	92 298
Upplupna värmekostnader	0	200 448
Upplupna kostnader för renhållning	11 879	11 199
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	165 848
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 680	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	783 776	800 419
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 229 999</b>	<b>1 345 160</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	79 020 000	79 020 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Andreas Kenmo

\_\_\_\_\_  
Sven Lysén

\_\_\_\_\_  
Åke Malmberg

\_\_\_\_\_  
Britt-Marie Englund

\_\_\_\_\_  
Ruth Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Norin  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557493117407

## Document

2022 Årsredovisning Brf Gudöterrassen 231157  
Main document  
19 pages  
Initiated on 2023-05-21 20:12:31 CEST (+0200) by Linnéa  
Regnander (LR)  
Finalised on 2023-05-23 13:20:05 CEST (+0200)

## Initiator

Linnéa Regnander (LR)  
Riksbyggen  
linnea.regnander@riksbyggen.se

## Signing parties

Andreas Kenmo (AK)  
andreas.kenmo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS  
KENMO"  
Signed 2023-05-21 20:44:33 CEST (+0200)

Sven Lysén (SL)  
sven.lysen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SVEN  
LYSÉN"  
Signed 2023-05-23 09:43:18 CEST (+0200)

Åke Malmberg (ÅM)  
ake.malmberg@jemtland.eu



The name returned by Swedish BankID was "ÅKE  
MALMBERG"  
Signed 2023-05-23 10:43:29 CEST (+0200)

Britt-marie Englund (BE)  
brittmarie.englund@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BRITT-  
MARIE ENGLUND"  
Signed 2023-05-21 23:23:27 CEST (+0200)

Ruth Björk (RB)  
rut.bjork@telia.com

Lars Norin (LN)  
lasse.norin@telia.com



# Verification

Transaction 09222115557493117407



*The name returned by Swedish BankID was "Ruth Vivian Björk"*  
*Signed 2023-05-22 11:28:53 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "LARS NORIN"*  
*Signed 2023-05-23 13:20:05 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"*  
*Signed 2023-05-23 12:43:21 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# 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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsätt.

#### **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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Lars Norin  
Revisor

# Verification

Transaction 09222115557493117642

## Document

Rev.ber. Brf, medrevisor

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-05-21 20:14:42 CEST (+0200) by Linnéa Regnander (LR)*

*Finalised on 2023-05-23 12:44:09 CEST (+0200)*

## Initiator

Linnéa Regnander (LR)

Riksbyggen

*linnea.regnander@riksbyggen.se*

## Signing parties

Per Engzell (PE)

*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"*

*Signed 2023-05-23 12:44:09 CEST (+0200)*

Lars Norin (LN)

*lasse.norin@telia.com*



*The name returned by Swedish BankID was "LARS NORIN"*

*Signed 2023-05-22 12:14:56 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 lägenhets storlek 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.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **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 skuldtyngd 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.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# 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)

