

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Gudöterrassen
Org nr: 7164186392



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 blev 578 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år beroende på högre underhållskostnader och räntekostnader.

Antagen budget för verksamhetsåret är fastställd och visar ett överskott på 528 tkr (utfall 578 tkr) före dispositioner. Föreningens kassamedel vid ingången av året uppgick till 14 369 tkr och vid utgången av året till 11 124 tkr (inkl 4 000 tkr placering på räntesparkonto). Minskningen av kassan beror på en extraamortering på 3 000 tkr samt löpande amortering på föreningens lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 534 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 m²

Årets taxeringsvärde 154 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 154 000 000 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 Kundenservice AB	El
Vattenfall Kundenservice AB	Fjärrvärme
Telia Sverige AB	Kabel-TV
Aimo Park AB	Parkeringsövervakning
Plog och Mark AB	Vinterskötsel
Recycling i Stockholm AB	Återvinning
DAFO	Brandsyn
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Nordomatic	Prognosstyrning för undercentral
Wiab	Service undercentral
Söderkyl	Underhållsavtal för tvättutrustning
Fixarsork	Entreprenör för ombyggnation
Tyresö Kommun	Vatten
Tyresö kommun	Hushålls- och matavfall



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 1 554 tkr och planerat underhåll för 1 691 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.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Målningsarbeten	144 360
Renovering tvättstuga	870 314
Värmekabelstyrning	31 000
Renovering betong	480 940
Hållfasthetsbedömning bjälklag	21 863
Garage och p-platser	17 368
OVK besiktning	125 000

Planerat underhåll

	År
Målning av fasad och fönster	2024
Betongarbeten	2024
Byte panel	2024
Kontroll yttertak	2024
Kontroll plasttak uterum	2024
Renovera föreningslokal	2024
Målning av golv i hisshall Tegvägen	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Kenmo	Ordförande	2025
Sven Lysén	Sekreterare	2024
Ruth Björk	Ledamot	2025
Britt-Marie Englund	Ledamot	2024
Jimmy Bodén	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Gislefoss	Suppleant	2024
Monika Falk	Suppleant	2024
Per Priebe	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Lars Norin	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Gullberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Ramqvist	2024
Lotta Bjurel	2024
Birgitta Andersson	2024

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 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer. Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 866 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 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 from 2024-01-01 med 3% efter antagen budget.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	10 296	9 922	9 655	9 643	9 575
Resultat efter finansiella poster*	578	1 722	615	1 600	1 104
Resultat exkl avskrivningar	1 534	2 677	1 570	2 555	2 021
Balansomslutning	94 041	97 029	95 921	97 401	92 608
Årets kassaflöde	-7 246**	2 028	-570	5 333	-555
Soliditet %*	30	29	27	26	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	96	95	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	970	946	921	919	912
Driftkostnader kr/kvm	737	587	642	507	564
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	570	500	481	363	408
Energikostnad kr/kvm*	167	198	168	115	137
Sparande kr/kvm*	318	351	316	395	355
Ränta kr/kvm	123	81	110	144	141
Skuldsättning kr/kvm*	6 297	6 648	6 685	6 919	6 956
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 297	6 648	6 685	6 919	6 956
Räntekänslighet %*	6,5	7,0	7,3	7,5	7,6

*obligatoriska nyckeltal

**inklusive placering (4 mkr) på räntesparkonto.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	7 187 906	5 941 181	1 721 767
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 721 767	-1 721 767
Reservering underhållsfond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 690 846	-1 690 846	
Årets resultat					578 294
Vid årets slut	9 528 245	3 426 478	7 497 060	7 353 794	578 294

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 662 948
Årets resultat	578 294
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 690 846
Summa	7 932 088

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 932 088

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 296 153	9 921 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	377 094	98 366
Summa rörelseintäkter		10 673 247	10 020 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 467 654	-5 953 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 396	-338 891
Personalkostnader	Not 6	-417 274	-331 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-955 254	-955 254
Summa rörelsekostnader		-9 111 578	-7 578 657
Rörelseresultat		1 561 669	2 441 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266 979	103 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 250 354	-823 128
Summa finansiella poster		-983 375	-719 704
Resultat efter finansiella poster		578 294	1 721 767
Årets resultat		578 294	1 721 767



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	80 823 251	81 765 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	640 846	653 411
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		1 184 129	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 648 226	82 419 352
Summa anläggningstillgångar		82 648 226	82 419 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-17	-137
Övriga fordringar	Not 10	7 706	8 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	261 646	232 501
Summa kortfristiga fordringar		269 335	240 643
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 123 705	14 369 349
Summa kassa och bank		7 123 705	14 369 349
Summa omsättningstillgångar		11 393 040	14 609 991
Summa tillgångar		94 041 266	97 029 343



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 954 723	12 954 723	
Fond för yttre underhåll	7 497 060	7 187 906	
Summa bundet eget kapital	20 451 783	20 142 629	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 353 794	5 941 181	
Årets resultat	578 294	1 721 767	
Summa fritt eget kapital	7 932 088	7 662 948	
Summa eget kapital	28 383 871	27 805 577	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 451 258	42 068 838
Summa långfristiga skulder		16 451 258	42 068 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 427 865	25 373 080
Leverantörsskulder		482 467	402 756
Skatteskulder		26 489	18 035
Övriga skulder	Not 15	58 682	131 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 210 635	1 229 999
Summa kortfristiga skulder		49 206 137	27 154 928
Summa eget kapital och skulder		94 041 266	97 029 343



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	578 294	1 721 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	955 254	955 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 533 548	2 677 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 692	-35 963
Kortfristiga placeringar (ökning -, minskning +)	-4 000 000	0
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 576	-240 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 498 720	2 400 799
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 184 129	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 184 129	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 562 795	-373 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 562 795	-373 080
Årets kassaflöde	-7 245 643	2 027 719
Likvidamedel vid årets början	14 369 349	12 341 630
Likvidamedel vid årets slut	7 123 705	14 369 349
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 785 728	8 529 552
Hyor, bostäder	1 200	800
Hyor, lokaler	116 604	114 541
Hyor, p-platser	361 800	271 050
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-63	-19 486
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 300	-36 960
Bränsleavgifter, bostäder	1 034 424	1 034 424
Elavgifter	14 760	27 840
Summa nettoomsättning	10 296 153	9 921 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	21 200	14 226
Erhållna statliga bidrag, elstöd	261 433	0
Övriga rörelseintäkter	94 462	84 140
Summa övriga rörelseintäkter	377 094	98 366

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 690 846	-880 229
Reparationer	-1 553 537	-857 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 324	-176 204
Arrendeavgifter	-8 550	-7 715
Försäkringspremier	-124 255	-117 499
TV	-368 136	-375 354
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 850	-9 874
Serviceavtal	0	-7 204
Obligatoriska besiktningar	-136 223	-7 922
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 946	-29 058
Snö- och halkbekämpning	-610 355	-325 887
Förbrukningsinventarier	-5 391	-7 747
Vatten	-532 144	-552 785
Fastighetsel	-328 345	-546 044
Uppvärmning	-830 636	-914 252
Sophantering och återvinning	-287 897	-274 199
Förvaltningsarvode drift	-793 218	-864 023
Summa driftskostnader	-7 467 654	-5 953 376

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-107 618	-101 717
Hyra inventarier & verktyg	-4 062	0
IT-kostnader	-6 696	-6 534
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-1 350	-975
Övriga förvaltningskostnader	-53 173	-83 933
Kreditupplysningar	-264	-716
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 863	-17 612
Kontorsmateriel	0	-11 612
Telefon och porto	-5 645	-5 667
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 250
Konsultarvoden	-36 338	-43 466
Bankkostnader	-3 949	-2 375
Övriga externa kostnader	-15 689	-31 034
Summa övriga externa kostnader	-271 396	-338 891

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-265 500	-175 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 015	-113 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-168
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-58 258	-41 768
Summa personalkostnader	-417 274	-331 136

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-942 689	-942 689
Avskrivning Installationer	-12 566	-12 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-955 254	-955 254

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 248 903	107 248 903
Mark	5 090 000	5 090 000
	112 338 903	112 338 903
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 338 903	112 338 903

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 003 060	-16 060 371
	-17 003 060	-16 060 371

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-942 689	-942 689
	-942 689	-942 689

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-13 569 903	-13 569 903
	-13 569 903	-13 569 903

Restvärde enligt plan vid årets slut**80 823 251** **81 765 939****Varav**

Byggnader	75 733 251	76 675 940
Mark	5 090 000	5 090 000

Taxeringsvärden

Bostäder	154 000 000	154 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**154 000 000** **154 000 000***varav byggnader* *113 000 000* *113 000 000**varav mark* *41 000 000* *41 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	753 938	753 938
	753 938	753 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	753 938	753 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-100 527	-87 960
	-100 527	-87 960
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	-12 566	-12 566
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-113 092	-100 526
	-113 092	-100 526
Restvärde enligt plan vid årets slut	640 846	653 411
Varav		
Installationer	640 846	653 411

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 706	7 522
Momsfordringar	0	757
	7 706	8 279

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	55 266	23 607
Förutbetalda försäkringspremier	31 566	29 559
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 428	25 429
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 034	92 034
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 352	61 871
	261 646	232 501



Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Placering SBAB 2,34 % 2 år t.o.m. 2024-05-31	1 000 000	0
Placering SBAB 4,15 % 3 mån t.o.m. 2024-02-09	3 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	0

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 339	539
Bankmedel	5 443 791	11 710 710
PlusGiro	74 545	40 473
Transaktionskonto	1 604 030	2 617 627
Summa kassa och bank	7 123 705	14 369 349

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	63 879 123	67 441 918
Nästa års omsättningar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 778 365	-25 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-649 500	-373 080
Långfristig skuld vid årets slut	16 451 258	42 068 838

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,79%	rörligt	10 000 000,00	0,00	8 800,00	9 991 200,00
SBAB	0,93%	2024-01-10	13 660 500,00	0,00	208 000,00	13 452 500,00
SBAB	4,78%	2024-03-30	15 000 000,00	0,00	3 180 915,00	11 819 085,00
SBAB	1,57%	2024-05-12	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,23%	2025-02-12	16 781 418,00	0,00	165 080,00	16 616 337,00
Summa			67 441 918,00	0,00	3 562 795,00	63 879 122,00

*Räntesats per 2023-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 649 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån 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 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	42 000	30 000
Skuld för moms	9 946	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 735	101 059
Summa övriga skulder	58 682	131 059



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	66 101	40 787
Upplupna driftskostnader	26 442	10 180
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 774	15 104
Upplupna elkostnader	145 382	313 593
Upplupna värmekostnader	37 814	0
Upplupna kostnader för renhållning	12 903	11 879
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 976	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 911	29 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	826 332	783 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 210 635	1 229 999

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

Ruth Björk

Jimmy Bodén

Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Lars Norin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518101188

Dokument

BRF Gudöterassen Årsredovisning 2023 godkänd
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-22 14:36:17 CEST (+0200) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-05-27 10:36:32 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS KENMO"
Signerade 2024-05-22 15:39:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARIE ENGLUND"
Signerade 2024-05-23 20:48:20 CEST (+0200)

Jimmy Bodén (JB)
jimmy.boden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
William Hampus Jimmy Bodén"
Signerade 2024-05-22 22:24:34 CEST (+0200)

Ruth Björk (RB)
rut.bjork@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth
Vivian Björk"
Signerade 2024-05-23 20:47:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518101188

Sven Lysén (SL)
sven.lysen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN LYSÉN"
Signerade 2024-05-22 14:39:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ARNE NORIN"
Signerade 2024-05-25 10:27:06 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-05-27 10:36:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, ett negativt belopp på -26 kr/kvm och beräknas även lågt i budget för kommande räkenskapsår, vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet).

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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 2023 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 extern revisor 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 betryggande 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 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 externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Lars Norin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518102394

Dokument

Rev.ber. Brf Gudöterrassen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-22 14:44:12 CEST (+0200) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-05-27 10:37:16 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ARNE NORIN"
Signerade 2024-05-22 20:20:24 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-05-27 10:37:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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

