

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gordion i
Malmö
Org. nr: 769612–9977

2023-01-01 – 2023-12-31





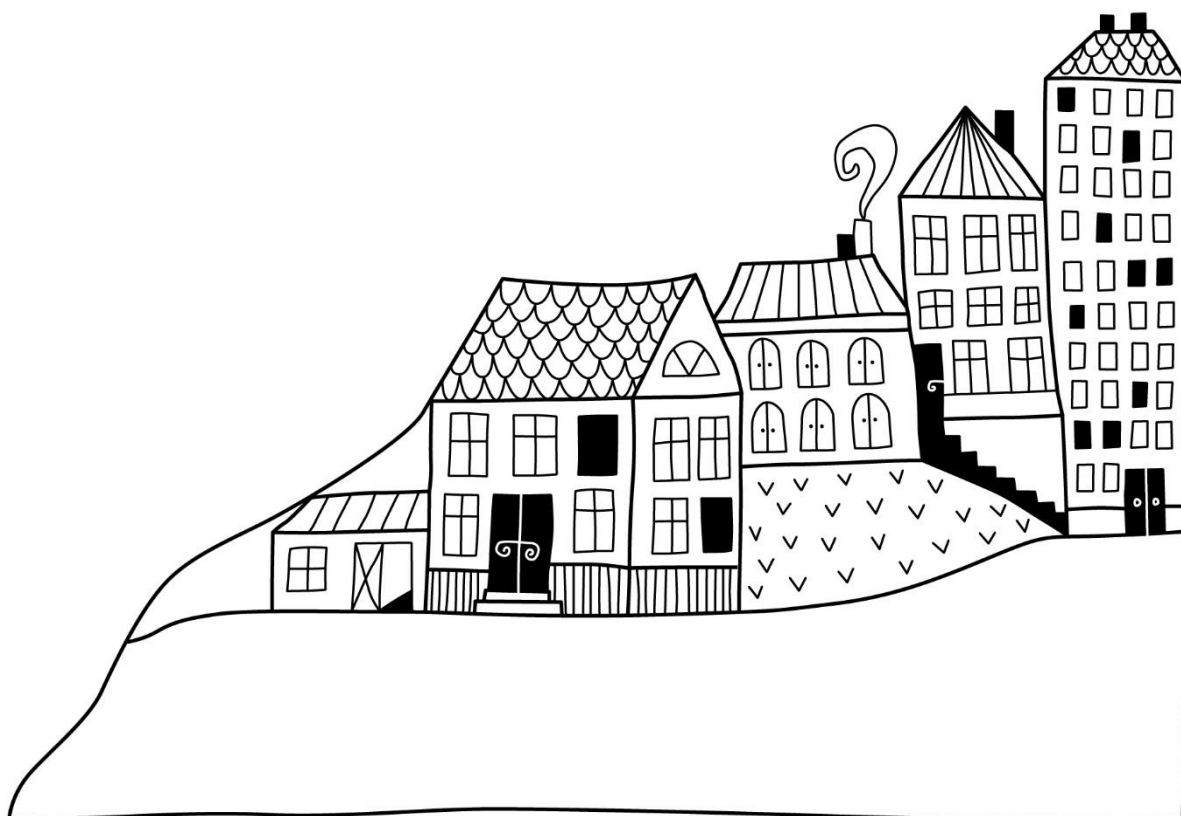
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gordion i Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år, främst p.g.a. högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat något. Under verksamhetsåret har BRF Gordion fått OVK-besiktningen utförd samt ingått nytt städavtal med Klart Rent Malmö AB.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 215% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Avenboken 22 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är S:t Knutstorg 12 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	5
2 rum och kök	21
3 rum och kök	4
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Lokaler	7
---------	---

Total tomtarea	868 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 183 m ²
Lokaler hyresrätt	249 m ²

Årets taxeringsvärde	41 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 122 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Lindskog & Ljungberg Kaffe AB	88	2026-03-25
S:t Knuts gammalt och nytt KB	53	2025-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
BP Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
55Plus	Städning
Klart Rent Malmö AB	Städning fr.o.m. november
Hisselektra	Hissar
Tele 2	Kabel-TV och bredband



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 180 tkr och planerat underhåll för 406 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 702 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 321 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 716 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 572 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 724 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hissmaskiner (3/3) hissar	2009
Innergård	2011
Ventilation källare	2012
Dränering St:Knuts väg och motsatt sida innergård	2012
Renovering yttre portar mot gata	2013
Underhåll hissfronter	2014
Säkerhetsdörr till hyreslägenhet	2014
Tak- och fasadrenovering	2015-2016
Målning i trapphus, belysningsstolpar	2018
Radiatorer	2019
Frånluftsfläkt till lokal	2021
Målning	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	221 tkr
Installationer	153 tkr
Huskropp utvändigt	32 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lisa Fallander	Ordförande	2024
Stefan Krii	Ledamot	2024
Felicia Hedetoft	Ledamot	2024
Wilhelm Stuesson	Ledamot	2024
Lucas Bergqvist	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Grönvall	Suppleant	2024
Marcus Stangl	Suppleant	2024
Nils Bäckström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Otto Kalliokoski	Förtroendevald revisor	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 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

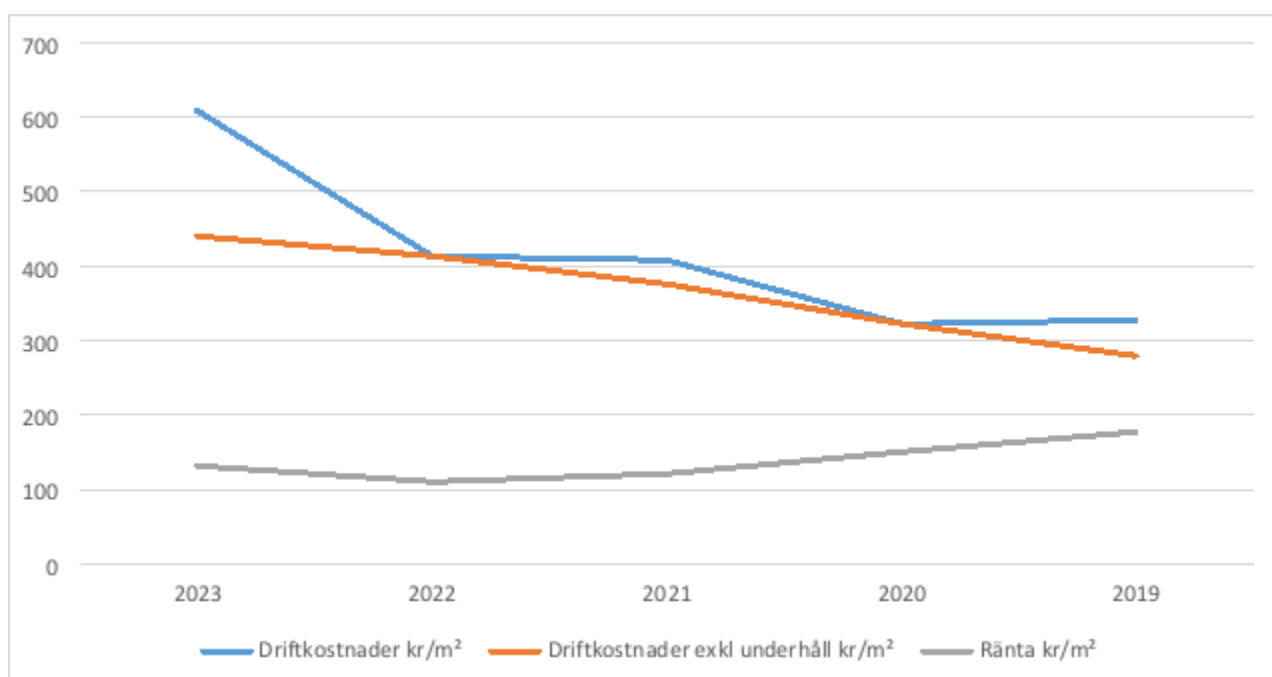


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 084	2 016	2 010	1 945	1 961
Resultat efter finansiella poster*	289	303	408	478	419
Årets resultat	289	303	408	478	419
Resultat exkl. avskrivningar	536	550	655	725	666
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-188	-80	40	155	102
Balansomslutning	41 696	41 964	43 096	44 150	43 499
Soliditet %*	53	52	50	48	44
Likviditet %	54	45	77	91	429
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	89	89	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	882	840	840	815	797
Driftkostnader kr/kvm	607	411	407	321	327
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	440	411	376	321	279
Energikostnad kr/kvm*	200	180	170	142	146
Underhållsfond kr/kvm	1 468	1 338	1 079	857	623
Reservering till underhållsfond kr/kvm	298	259	253	234	232
Sparande kr/kvm*	387	226	300	298	322
Ränta kr/kvm	130	109	121	151	176
Skuldsättning kr/kvm*	7 796	8 043	8 659	9 276	9 893
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 685	8 960	9 647	10 334	11 021
Räntekänslighet %*	9,8	10,7	11,5	12,7	13,8

*obligatoriska nyckeltal



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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 338 497	2 890 847	3 252 968	-5 812 450	303 500
Disposition enl. årsstämmobeslut				303 500	-303 500
Reservering underhållsfond			724 000	-724 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-406 192	406 192	
Årets resultat					289 002
Vid årets slut	21 338 497	2 890 847	3 570 776	-5 826 758	289 002

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 508 951
Årets resultat	289 002
Årets fondreservering enligt stadgarna	-724 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	406 192
Summa	-5 537 757

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -5 537 757

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	2 084 316	2 016 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	391 317	49 179
Summa rörelseintäkter		2 475 633	2 065 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 476 291	-1 000 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 420	-206 822
Personalkostnader	Not 6	-69 992	-60 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 702	-246 702
Summa rörelsekostnader		-1 908 404	-1 514 274
Rörelseresultat		567 229	551 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 229	18 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-317 456	-265 975
Summa finansiella poster		-278 227	-247 862
Resultat efter finansiella poster		289 002	303 500
Årets resultat		289 002	303 500



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 351 014	39 597 716
Summa materiella anläggningstillgångar		39 351 014	39 597 716
Summa anläggningstillgångar		39 351 014	39 597 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	382	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 208	65 669
Summa kortfristiga fordringar		52 590	66 032
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 292 808	2 299 764
Summa kassa och bank		2 292 808	2 299 764
Summa omsättningstillgångar		2 345 398	2 365 796
Summa tillgångar		41 696 413	41 963 512



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 229 344	24 229 344	
Fond för yttre underhåll	3 570 776	3 252 968	
Summa bundet eget kapital	27 800 120	27 482 312	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 826 759	-5 812 450	
Årets resultat	289 002	303 500	
Summa fritt eget kapital	-5 537 757	-5 508 951	
Summa eget kapital	22 262 363	21 973 361	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 129 100	14 729 100
Summa långfristiga skulder		15 129 100	14 729 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 830 400	4 830 400
Leverantörsskulder	Not 14	69 990	101 802
Skatteskulder	Not 15	31 046	17 541
Övriga skulder	Not 16	4 408	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	369 106	311 308
Summa kortfristiga skulder		4 304 950	5 261 051
Summa eget kapital och skulder		41 696 413	41 963 512



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	289 002	303 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	246 702	246 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 704	550 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	13 442	-17 049
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	43 899	63 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 045	596 859
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-600 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-6 955	-903 141
Likvidamedel vid årets början	2 299 764	3 202 905
Likvidamedel vid årets slut	2 292 809	2 299 764
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	Slutår
Byggnader	Linjär	2125
Standardförbättringar, ombyggnad balkonger	Linjär	2045

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	1 869 882	1 789 824
Hyror, lokaler	221 940	208 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-3 180
Rabatter	-14 964	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 924	3 924
Elavgifter	-8 694	0
Debiterad fastighetsskatt	17 028	17 028
Summa nettoomsättning	2 084 316	2 016 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 380	39 600
Övriga ersättningar	2 363	6 241
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Erhållna statliga bidrag	17 798	0
Övriga rörelseintäkter	1 180	-160
Försäkringsersättningar	308 595	3 498
Summa övriga rörelseintäkter	391 317	49 179



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-406 192	0
Reparationer	-180 462	-192 169
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 657	-87 347
Försäkringspremier	-37 466	-33 504
Kabel- och digital-TV	-65 625	-60 456
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 886	-5 531
Obligatoriska besiktningar	-57 113	-42 047
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-11 533
Förbrukningsinventarier	0	-9 102
Vatten	-106 826	-94 256
Fastighetsel	-70 086	-90 683
Uppvärmning	-308 694	-252 432
Sophantering och återvinning	-29 102	-28 295
Förvaltningsarvode drift	-112 931	-92 916
Summa driftskostnader	-1 476 291	-1 000 272

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 878	-63 301
IT-kostnader	-778	-806
Arvode, yrkesrevisorer	-30 500	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 929	-5 890
Kreditupplysningar	0	-1 084
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-5 296
Representation	0	-3 858
Bankkostnader	-3 552	-3 135
Övriga externa kostnader	-4 420	-96 953
Summa övriga externa kostnader	-115 420	-206 822

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	2 998
Sociala kostnader	-16 493	-15 176
Summa personalkostnader	-69 992	-60 478

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 210	18 108
Övriga ränteintäkter	19	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 229	18 114



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-316 498	-264 653
Övriga räntekostnader	-958	-1 322
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-317 456	-265 975

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 995 863	25 995 863
Mark	15 904 000	15 904 000
Standardförbättringar ombyggnad	644 000	644 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 543 863	42 543 863

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 795 880	-2 570 645
Standardförbättringar ombyggnad	-150 268	-128 801
	-2 946 148	-2 699 446

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-225 235	-225 235
Årets avskrivning standardförbättringar ombyggnad	-21 467	-21 467
	-246 702	-246 702

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 192 849** **-2 946 148****Restvärde enligt plan vid årets slut****39 351 014** **39 597 715****Varav**

Byggnader	22 974 748	23 199 983
Mark	15 904 000	15 904 000
Standardförbättringar ombyggnad	472 266	493 732

Taxeringsvärden

Bostäder	37 400 000	37 400 000
Lokaler	3 722 000	3 722 000

Totalt taxeringsvärde**41 122 000** **41 122 000***varav byggnader*

25 566 000 25 566 000

varav mark

15 556 000 15 556 000



Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	382	363
Summa övriga fordringar	382	363

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 862	37 466
Förutbetalda driftkostnader	7 346	7 234
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 208	65 669

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 443 804	1 954 870
Transaktionskonto	849 005	344 894
Summa kassa och bank	2 292 808	2 299 764

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 959 500	19 559 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 330 400	-4 330 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 129 100	14 729 100

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	2024-09-25	3 430 400,00	0,00	100 000,00	3 330 400,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	3 400 000,00	0,00	0,00	3 400 000,00
SWEDBANK	0,81%	2025-08-25	3 530 400,00	0,00	100 000,00	3 430 400,00
SWEDBANK	4,42%	2026-08-25	4 330 400,00	0,00	100 000,00	4 230 400,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	2 537 900,00	0,00	100 000,00	2 437 900,00
SWEDBANK	3,89%	2027-09-24	2 330 400,00	0,00	200 000,00	2 130 400,00
Summa			19 559 500,00	0,00	600 000,00	18 959 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 3 330 400 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 3 830 400 kr av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 129 100 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



Not 14 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	43 187	20 838
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 803	80 964
Summa leverantörsskulder	69 990	101 802

Not 15 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 195	17 541
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 657	0
Debiterad preliminärskatt	-69 806	0
Summa skatteskulder	31 046	17 541

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	4 408	0
Summa övriga skulder	4 408	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 495	15 177
Upplupna räntekostnader	26 208	17 781
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 056	5 030
Upplupna elkostnader	6 088	10 921
Upplupna vattenavgifter	27 707	0
Upplupna värmekostnader	42 837	37 019
Upplupna kostnader för renhållning	7 362	2 045
Upplupna revisionsarvoden	26 000	21 499
Upplupna styrelsearvoden	54 498	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	3 190
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 855	150 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 106	311 308



Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 084 500	26 084 500

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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

Eva-Lisa Fallander

Stefan Krii

Felicia Hedetoft

Wilhelm Stuesson

Lucas Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Otto Kalliokoski
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557515607515

Document

Årsredovisning 2023 FF 208069 Final
Main document
21 pages
Initiated on 2024-04-19 13:44:51 CEST (+0200) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2024-05-06 07:53:44 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Eva-Lisa Fallander (EF)
el.fallander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA-LISA
FALLANDER"
Signed 2024-04-19 14:28:17 CEST (+0200)

Stefan Krii (SK)
ID number 196802155678
stefankrii1968@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Pär Stefan
Krii"
Signed 2024-05-02 20:54:41 CEST (+0200)

Felicia Hedetoft (FH)
felicia.hedetoft@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FELICIA
HEDETOFT"
Signed 2024-04-23 13:57:33 CEST (+0200)

Wilhelm Sturesson (WS)
ID number 199105232095
Wilhelm@baltzar.com



The name returned by Swedish BankID was "WILHELM
STURESSON"
Signed 2024-04-19 16:11:03 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515607515

Lucas Frisk Bergqvist (LFB)
lucasfriskbergqvist@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "LUCAS
FRISK BERGQVIST"
Signed 2024-05-03 14:00:05 CEST (+0200)*

Otto Kalliokoski (OK)
otto.kalliokoski@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "OTTO
KALLIOKOSKI"
Signed 2024-05-06 00:05:42 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2024-05-06 07:53:44 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 Gordion i Malmö

Org.nr 769612-9977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gordion i Malmö för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Gordion i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-06 05:53:30 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - db418eb6-6891-48b7-aec0-1d15e7f89f05

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 20,6 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Gordion

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gordion 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

