

Brf de Geersgatan

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf de Geersgatan
757201-7387
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-19
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf de Geersgatan, 757201-7387, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jozef Eres	Ordförande	2024
Kristian Isaksson	Ledamot	2024
Moa Lotzke	Ledamot	2024
Camilla Bärlund	Ledamot	2025
Filip Svensson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Johan Bäckström	Suppleant	2024
Sarah Rostami	Suppleant	2024
Tobias Johansson	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Martin Jönsson	Föreningsrevisor	2024
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024

Revisorssuppleanter

Rada Veskovski	Föreningsrevisorssuppleant	2024
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisorssuppleant	2024

Valberedning

Artur Gnutek	Sammanställande	2024
Ulf Berntsson		2024
Åsa Gladh		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Jozef Eres och Filip Svensson i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Lunden 25:14, Lunden 25:15, Lunden 33:1, Lunden 33:2 och Lunden 34:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med fast årlig avgäld till och med år 2034. Byggnaderna består av 142 lägenheter och är uppförda 1954. Fastigheterna är belägna på De Geersgatan 2-22 jämna nummer och 7-9 ojämna nummer.

Föreningen upplåter 142 lägenheter med bostadsrätt och 5 varmgarage, 50 kallgarage, 5 kallgarage med elbilsaddning, 51 parkeringsplatser, 10 parkeringsplatser med elbilsaddning, 3 MC-platser samt 11 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
9	13	59	30	31

Total tomtarea: 14 317 kvm

Total bostadsarea: 8 393 kvm

Total garagearea: 890 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2

Luleå Energi

Göteborgs Energi

Göteborgs Stad

Renova Miljö

CPG

Anticimex

Anticimex

Trafiksystem Väst

Tv, bredband och telefoni

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Mat- och restavfall

Sorterat avfall

Jourtjänst

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal gatubelysning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 179 089 kr och planerat underhåll för 845 483 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser renovering av bastu, omfogning av en fasad, underhåll av entréportar och entrétak samt en översyn av undercentral och värmepump.

Under året har föreningen även köpt in och ersatt 6 st garageportar till ett belopp av 183 542 kr. Då föreningen följer K3-regelverket har utgifter för anskaffande och installation av garageportar betraktats som en investering och således aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren. Föreningen har även utökat antalet laddstolpar till parkeringsplatserna. Då samtliga utgifter för projektet inte har inkommit vid årets slut betraktas det som en pågående nyanläggning i balansräkningens not 10.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018 och uppdaterades 2020 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 1 862 000 kr, vilket motsvarar 222 kr per kvm boyta.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. Årets avsättning uppgår till 259 000 kr, vilket motsvarar 31 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att betydande investeringar aktiveras som nya anläggningstillgångar i balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Planerade åtgärder</u>	<u>År</u>
Översyn av garagelängor	2024
Översyn av balkonger, fönster och dörrar	2024
Översyn av el	2024
<u>Utförda åtgärder</u>	
Installation av laddstolpar	2023
Byte sex garageportar	2023
Översyn av undercentral och värmepump	2023
Underhåll entréportar	2023
Omfogning fasad	2023
Renovering bastu	2023
Renovering av tvättstuga	2022
Installation av fyra nya tvättmaskiner	2022
Installation av två nya torktumlare	2022
Tilläggsisolering av tak	2022
Montering av snörasskydd på tak	2022
Renovering av trapphusportar	2022
Inventering och upprustning av skyddsrum	2022
Installation av åskskydd och batteribackup till porttelefon	2022
Linjemålning av parkeringsplatser	2022
Asfaltering av cykelgång	2022
Upprustning av utemiljö	2021
Inventering av radiatorer	2021
Byte av dörrautomatik och dörrstopp	2021
Montering av loftgångsdörr	2021
Byte av sex garageportar	2021
Renovering av badrum i övernattningslägenhet	2021
Installation av ny tvättmaskin	2021
Installation av ny torktumlare	2021
Radonmätning	2021
Femårsbesiktning av stammar	2021

Installation av laddstolpar för elbilar	2020-2021
Upprustning av utemiljö	2020
Byte av sju garageportar	2020
Installation av nytt porttelefonsystem	2020
Installation av LED-belysning i trappuppgångar, källare, vindar och tvättstugor	2020
Staket runt parkering	2019
Armatyrbyte gatubelysning	2019
Utbyte torktumlare, torkaggregat och lakansträckare	2019
Nytt miljöhus	2018-2019
Installation av bergvärmesystem	2018-2019
Nya frånluftsfläktar	2018-2019
Renoverad tvättstuga med nya maskiner, De Geersgatan 6	2018-2019
Nytt tak garagelänga	2018-2019
Ny asfalt utanför De Geersgatan 8-16	2018-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-03. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Till alla på De Geersgatan,

Det har nu gått ytterligare ett år med inflation, höga räntor och höjningar av avgifter från alla möjliga håll.

Vi har under det gångna året varit tvungna att justera våra månadsavgifter en del för att kunna täcka de ökade kostnaderna. Men nu ser vi framåt och inväntar både vår, sommar och sol på alla fronter. Vi har ju en väldigt god ekonomi som gör att vi får en stor handlingsfrihet att både betala våra löpande kostnader men ändå underhålla våra fastigheter samtidigt.

Vi ser ständigt över våra löpande kostnader för driften samt underhåll och investeringar för att anpassa dem efter de resurser vi har tillgängliga. Vi fortsätter att pausa de stora investeringar som varit planerade, men gör löpande underhåll för att hålla våra hus i gott skick. Vi har under året investerat i laddstolpar till våra parkeringar för framtiden för oss alla.

Vi kommer under året att fortsätta att bevaka både räntor, se över alla avgifter, kostnader och de intäkter vi har.

Vi kommer under detta år också att fortsätta att titta på balkonger och fasad samt garagelängorna. De är i behov av investeringar.

Vi i föreningen kan påverka en del av våra kostnader, och det framför allt genom att försöka att spara på varmvatten, att sortera sopor vilket är en del kostnader samt användning av vatten.

Hoppas att ni alla där tar till er av det ni kan påverka för vår förening oavsett om det är genom att spara på vatten, sortera sopor, men också genom att ni är aktiva med både arbete och med idéer och lösningar som gör det både bättre och roligare för oss på De Geersgatan.

Vi har haft en tuff och osäker framtid framför oss, men det ser lite ljusare ut nu med både lägre räntor bättre arbetsmarknad och kanske också lägre avgifter framöver.

Ta hand om varandra därute.

Jozef Eres
Ordförande



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 199 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 196 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då årsavgifterna höjdes med 15 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgifterna med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 497	7 158	7 115	7 115
Resultat efter finansiella poster	-1 466	-1 162	-166	311
Förändring av underhållsfond	-586	-576	-14	166
Resultat efter fondförändringar	-879	-586	-152	145
Sparande, kr / kvm	133	164	206	233
Soliditet %	14	16	17	17
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	914	786	786	786
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	92	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	466	451	426	374
Energikostnad, kr / kvm	192	184	166	120
Ränta, kr / kvm	218	58	46	48
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	28	27	28	27
Lån, kr / kvm	5 473	5 497	5 545	5 663
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 054	6 080	6 133	6 264
Räntekänslighet (%)	6,62	7,74	7,81	7,97
Snittränta (%)	3,99	1,05	0,75	0,84

* Siffran avseende 2024 innefattar ett kvartals intäkter för TV/bredband. Exkluderas den intäkten uppgår årsavgiften till 904 kr/kvm bostadsrättyta.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area (boyta plus garageyta) som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 1 465 706 kr för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till icke likvidpåverkande såsom avskrivningskostnader på 1 858 447 kr och realisationsförlust på utrangerade tillgångar för 117 123 kr samt underhållskostnader uppgående till 845 483 kr. Om man exkluderar dessa kostnader uppvisar föreningen ett positivt resultat på 1 355 347 kr.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 116 578	6 619 164	3 246 161	-1 161 720
Disposition enligt föreningsstämma			-1 161 720	1 161 720
Avsättning till underhållsfond		259 000	-259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-845 483	845 483	
Årets resultat				-1 465 706
Vid årets slut	1 116 578	6 032 681	2 670 924	-1 465 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 084 441
Årets resultat före fondförändring	-1 465 706
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	845 483
Summa över/underskott	1 205 218

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 205 218
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 994 091	7 011 644
Övriga rörelseintäkter	3	503 152	146 455
Summa rörelseintäkter		8 497 243	7 158 099
		<hr/>	<hr/>
		8 497 243	7 158 099
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-179 089	-259 983
Planerat underhåll	5	-845 483	-829 763
Driftskostnader	6	-4 330 306	-4 186 079
Övriga kostnader	7	-369 901	-415 213
Personalkostnader	8	-285 075	-242 428
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 858 447	-1 854 410
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-117 123	-
Summa rörelsekostnader		-7 985 424	-7 787 876
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		511 819	-629 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter		49 809	2 391
Räntekostnader		-2 027 334	-534 334
Summa finansiella poster		-1 977 525	-531 943
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-1 465 706	-1 161 720
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-1 465 706	-1 161 720
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-1 465 706	-1 161 720

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	55 774 179	57 524 756
Inventarier, maskiner och installationer	11	462 104	503 555
Pågående nyanläggningar	10	1 570 923	-
		<u>57 807 206</u>	<u>58 028 311</u>
Summa anläggningstillgångar		57 807 206	58 028 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 865
Skattefordringar		382 458	-
Övriga fordringar		373 730	97 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	432 047	394 382
		<u>1 188 235</u>	<u>496 206</u>
Kassa och bank	13	2 425 940	4 348 939
Summa omsättningstillgångar		3 614 175	4 845 145
SUMMA TILLGÅNGAR		61 421 381	62 873 456

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 116 578	1 116 578
Underhållsfond		6 032 681	6 619 164
		<u>7 149 259</u>	<u>7 735 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 670 924	3 246 161
Årets resultat		-1 465 706	-1 161 720
		<u>1 205 218</u>	<u>2 084 441</u>
Summa eget kapital		<u>8 354 477</u>	<u>9 820 183</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	50 810 215	51 030 215
Leverantörsskulder		570 699	495 296
Medlemmarnas reparationsfond		84 897	84 897
Skatteskulder		15 673	10 168
Övriga skulder		15 675	13 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 569 745	1 419 185
		<u>53 066 904</u>	<u>53 053 273</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 421 381</u>	<u>62 873 456</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	511 819	-629 777
Avskrivningar	1 858 447	1 854 410
	2 370 266	1 224 633
Erhållen ränta	49 809	2 391
Erlagd ränta	-2 027 334	-534 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	392 741	692 690
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-692 028	-56 781
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	233 630	199 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65 657	835 603
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-183 542	-233 811
Ökning (-)/minskning (+) av pågående nyanläggningar	-1 570 923	-
Återföring icke likvidpåverkande utrangering	117 123	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 637 342	-233 811
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	50 975 215	-
Amortering av låneskulder	-51 195 215	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-440 000
Årets kassaflöde	-1 922 999	161 792
Likvida medel vid årets början	4 348 939	4 187 147
Likvida medel vid årets slut	2 425 940	4 348 939

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	50 år
-Stammar	50 år
-Miljöstation	50 år
-Bergvärmeinstallation	40 år
-Tak	35 år
-Dörrar	28 år
-Tvättstuga	25 år
-Kylkompressorer bergvärmeinstallation	20 år
-Port- och låssystem	20 år
-Balkonger	15 år
-Badrum i gästlägenhet	15 år
-Fönster	12 år
-LED-belysning	10 år
-Övrigt	10 år

Markanläggningar

-Utökning p-platser	33 år
-Gatubelysning	20 år
-Garageportar	20 år
-Laddstolpar	15 år
-Tak till garage	10 år
- Staket runt parkering	5 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	15 år
-Torktumlare	15 år
-Avfuktare	14 år
-Värmepumpstumlare	14 år
-Mangel	14 år
-Tvättmaskin	14 år
-Torkaggregat	14 år
-Lakansträckare	14 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	7 583 472	6 594 203
Hyror p-platser/garage	395 362	402 608
Hyror förråd	15 257	14 833
Summa	7 994 091	7 011 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
TV och bredband *	89 460	-
El **	38 875	25 616
Övernattningsslägenhet	28 200	33 600
Överlåtelseavgifter	19 380	15 596
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 576	8 528
Intäkter från parkeringsautomater	51 805	51 330
Övriga intäkter	20 881	11 785
Elstöd	245 975	-
Summa	503 152	146 455

* Avser intäkter från ett kvartals vidarefakturerings av föreningens kostnader till medlemmar. Kostnaden för TV och bredband återgick till att ingå i ordinarie bostadsavgift från 2024-04-01.

** Intäkt avser såld el från laddstolpar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 515	2 796
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 975
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 951	26 348
VA & sanitet, installationer	10 078	11 855
Värme, installationer	7 075	62 109
Ventilation, installationer	4 063	10 612
El, installationer	9 618	1 540
Tele/tv/porttelefon, installationer	2 025	2 234
Huskropp	9 386	30 001
Markytor	-	1 120
P-platser/garage	45 947	27 945
Vattenskador	42 328	62 562
Klottersanering	3 147	1 148
Skadedjur	3 956	287
Övrigt *	-	17 451
Summa	179 089	259 983

* Kostnad avser felsökning av dålig lukt i lägenhet samt renovering efter sättningssprickor.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	510 951	54 989
Övrigt, gemensamma utrymmen *	49 938	515 324
Värme, installationer	55 900	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	39 962
Huskropp, tak	23 694	153 813
Huskropp, fasader	205 000	-
Markytor	-	39 395
P-platser/garage	-	26 280
Summa	845 483	829 763

* Kostnad 2023 avser arbete i bastu och kostnad 2022 avser renovering av tvättstuga.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	225 638	249 768
Fastighetsskatt	34 070	-
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	715 841	694 572
Besiktningkostnader *	16 194	45 012
Snöröjning	174 763	115 275
Serviceavtal	39 127	30 597
Förbrukningsinventarier **	-	13 386
Förbrukningsmaterial	9 190	35 013
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 047	3 356
El	307 554	240 685
El bergvärme	592 494	577 708
Uppvärmning	574 583	601 425
Vatten och avlopp	307 322	290 803
Avfallshantering	182 902	190 948
Försäkringar	102 213	86 224
Systematiskt brandskyddsarbete	288	2 019
Tomträttsavgälder	621 864	621 864
Arrendeavgifter	80 091	72 250
Kommunikationskostnader	342 125	315 174
Summa	4 330 306	4 186 079

* Av kostnad 2022 avser 37 628 kr skyddsrumsinventering.

** Kostnad avser inköp av papperskorgar.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	-	59 147
Kontorsmaterial och trycksaker	-	498
Tele och post	10 785	12 673
Förvaltningskostnader	290 216	281 526
Revision	25 100	24 900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	206	-
Jurist- och advokatkostnader	19 598	3 051
Bankkostnader	350	2 805
IT-tjänster	18 613	23 216
Övriga externa tjänster	-	4 997
Övriga externa kostnader	5 033	2 400
Summa	369 901	415 213

* Kostnad 2022 avser bl.a. inköp av utemöbler, grill och dator.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	153 253	140 508
Föreningsvald revisor	9 450	8 694
Valberedning	14 175	13 041
Övriga arvoden	40 745	18 250
Utbildning	-	5 225
Summa	217 623	185 718
Sociala avgifter	67 452	56 710
Summa	285 075	242 428

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 741 954	1 741 949
Markanläggningar	75 042	74 907
Inventarier, maskiner och installationer	41 451	37 554
Summa	1 858 447	1 854 410

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 566 088	80 566 088
-Markanläggningar	1 750 848	1 750 848
	<u>82 316 936</u>	<u>82 316 936</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	183 542	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 570 923	-
	<u>1 754 465</u>	<u>-</u>
-Utrangeringar markanläggningar	-131 970	-
	<u>-131 970</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	83 939 431	82 316 936
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-23 672 502	-21 930 552
-Markanläggningar	-1 119 679	-1 044 772
	<u>-24 792 181</u>	<u>-22 975 324</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 741 954	-1 741 949
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 042	-74 907
	<u>-1 816 996</u>	<u>-1 816 856</u>
<i>Återföring avskrivningar efter utrangerade tillgångar</i>		
-Återföring avskrivning på markanläggning	14 847	-
	<u>14 847</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	-26 594 330	-24 792 180
Redovisat värde	57 345 102	57 524 756
<i>Varav</i>		
Byggnader	55 151 633	56 893 587
Markanläggningar	622 546	631 169
Pågående nyanläggningar	1 570 923	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	3 407 000	3 407 000
Totalt taxeringsvärde	215 407 000	215 407 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>92 332 000</i>	<i>92 332 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	907 965	674 154
	907 965	674 154
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	233 811
	-	233 811
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	907 965	907 965
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-404 410	-366 856
	-404 410	-366 856
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 451	-37 554
	-41 451	-37 554
<i>Utgående avskrivningar</i>	-445 861	-404 410
Redovisat värde	462 104	503 555

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	31 436	29 496
Förutbetald försäkring	114 732	102 213
Förutbetald tomträttsavgäld	155 466	155 466
Förutbetalda kostnader	130 413	107 207
Summa	432 047	394 382

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 425 940	4 348 939
Summa	2 425 940	4 348 939

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	50 810 215	51 030 215
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	50 810 215	51 030 215

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	50 810 215	51 030 215
Summa	50 810 215	51 030 215

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	2023-06-15 *	15 658 644	-	-15 658 644	-
Nordea	4,52 %	2024-06-17 *	-	15 658 644	-	15 658 644
Nordea	-	2023-12-21 *	11 991 571	-	-11 991 571	-
Nordea	3,57 %	2025-12-17	-	11 991 571	-	11 991 571
Nordea	-	2023-03-31 *	17 380 000	-	-17 380 000	-
Nordea	4,45 %	2024-03-28 *	-	17 325 000	-165 000	17 160 000
Nordea	-	2023-02-17 *	6 000 000	-	-6 000 000	-
Nordea	4,54 %	2024-02-19 *	-	6 000 000	-	6 000 000
Summa			51 030 215	50 975 215	-51 195 215	50 810 215

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum med rörlig ränta under bindningstiden. Angiven ränta är per bokslutsdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	238 034	218 992
Upplupna räntekostnader	85 693	54 893
Förutbetalda intäkter	702 100	646 613
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 900
Upplupna driftskostnader	518 918	473 787
Summa	1 569 745	1 419 185

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 461 800	55 461 800
Summa ställda säkerheter	55 461 800	55 461 800
Varav i eget förvar	10 200	10 200

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jozef Eres
Styrelseordförande

Kristian Isaksson

Camilla Bärlund

Moa Lotzke

Filip Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Malin Johannesson, BoRevision AB
Extern revisor

Martin Jönsson
Föreningsrevisor



Årsredovisning 2023 Brf de Geersgatan

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 03:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66100EDF8BA65
APR 09 2024 03:04PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 05 2024 04:54PM

Kristian Isaksson (Esignatur)

Signerad: Apr 08 2024 09:12AM

Moa Lotzke (Esignatur)

Signerad: Apr 06 2024 08:05AM

Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Apr 09 2024 02:07PM

Jozef Eres (Esignatur)

Signerad: Apr 08 2024 07:50AM

Camilla Bärlund (Esignatur)








Signerad: Apr 08 2024 07:04AM

Filip Svensson (Esignatur)

Signerad: Apr 08 2024 06:50AM

Martin Jönsson (Esignatur)

Signerad: Apr 09 2024 03:04PM

Apr 05 2024 04:54PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 07:48AM	Jozef Eres granskade dokumentet:
Apr 08 2024 07:50AM	 JOZEF ERES signerade dokumentet
Apr 08 2024 09:05AM	Kristian Isaksson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 09:12AM	 Jan Kristian Isaksson signerade dokumentet
Apr 05 2024 08:13PM	Camilla Bärlund granskade dokumentet:
Apr 08 2024 07:04AM	 Linda Karin Camilla Bärlund signerade dokumentet
Apr 06 2024 08:03AM	Moa Lotzke granskade dokumentet:
Apr 06 2024 08:05AM	 MOA LOTZKE signerade dokumentet
Apr 08 2024 06:49AM	Filip Svensson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:50AM	 FILIP SVENSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:00PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 02:07PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Apr 09 2024 03:04PM	Martin Jönsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 03:04PM	 MARTIN JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 03:04PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen de Geersgatan, org.nr. 757201-7387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen de Geersgatan 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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen de Geersgatan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Martin Jönsson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse Brf de Geersgatan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 02:10PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6613C92780367
APR 09 2024 02:10PM

Deltagare

Johan Berglund (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 08 2024 12:40PM



Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Apr 09 2024 02:07PM

Martin Jönsson (Esignatur)

Signerad: Apr 09 2024 02:10PM

Registrerade händelser

Apr 08 2024 12:40PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 02:00PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 02:07PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:09PM	Martin Jönsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 02:10PM	 MARTIN JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:10PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

