

# Brf de Geersgatan

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

# Brf de Geersgatan

757201-7387

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2022.

### 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
Jenny Ferngren	Ledamot	2023
Joakim Jonasson	Ledamot	Avgått
Niklas Almgren	Ledamot	Avgått

##### Styrelsesuppleanter

Johan Bäckström	Suppleant	2024
Sarah Rostami	Suppleant	2024
Filip Svensson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Martin Jönsson	Föreningsrevisor	2023
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023

##### Revisorssuppleanter

Rada Veskovski	Föreningsrevisorssuppleant	2023
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisorssuppleant	2023

##### Valberedning

Artur Gnutek	Sammanställande	2023
Ulf Berntsson		2023
Åsa Gladh		2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Jozef Eres och Jenny Ferngren 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 elbilsladdning, 51 parkeringsplatser, 10 parkeringsplatser med elbilsladdning, 3 MC-platser samt 11 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	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 2023-12-31. 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	Tv, bredband och telefoni
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Mat- och restavfall
Renova Miljö	Sorterat avfall
CPG	Jourtjänst
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Trafiksystem Väst	Serviceavtal gatubelysning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 259 983 kr och planerat underhåll för 829 763 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser renovering av tvättstuga, renovering av trapphusportar, installation av åskskydd och batteribackup till porttelefon, tilläggsisolering och montering av snörasskydd på tak, asfaltering av cykelgång, linjemålning av parkeringsplatser samt upprustning av skyddsrum.

Under året har föreningen även köpt in nya tvättmaskiner och torktumlare till ett belopp av 233 811 kr. Då föreningen följer K3-regelverket har utgifter för anskaffande och installation av tvättutrustningen betraktats som en investering och således aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren och redovisas i not 11 till balansräkningen.

### 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 1 825 000 kr, vilket motsvarar 217 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. Årets avsättning uppgår till 254 000 kr, vilket motsvarar 30 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.

### Planerade åtgärder

Översyn av fasad och balkonger

År

2023

### Utförda åtgärder

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
Upprutsning 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 övernattningsslägenhet	2021
Installation av ny tvättmaskin	2021
Installation av ny torktumlare	2021
Radonmätning	2021
Femårsbesiktning av stammar	2021
Installation av laddstolpar för elbilar	2020-2021
Upprutsning 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 2022-05-03. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## **Styrelsens ord**

Hej på er därute på De Geersgatan,

Det är nu mars och våren lyser med sin frånvaro. Snö, slask, inflation och krig gör att det kanske inte är mycket som känns bra för tillfället. Vi får dock se framåt och hoppas på värme, fallande priser på mat, bränsle och el, lägre räntor och ett slut på kriget. Fram till dess får vi leva och göra det bästa vi kan av situationen.

Vi i styrelsen för Brf de Geersgatan har under året sett över kostnader för både den löpande driften samt underhåll och investeringar för att anpassa dem efter de resurser vi har tillgängliga. Vi har valt att pausa de stora investeringar som varit planerade, men ser givetvis till att löpande underhåll fortsätter att utföras för att hålla våra hus i gott skick.

Vi har varit tvungna att höja våra årsavgifter till följd av det förändrade ränteläget och stigande driftskostnader. Hur kommer ränteläget att se ut framöver? Vad händer med elpriserna? Vad händer med inflationen? Det finns i dagsläget många frågor, men dessvärre inte många svar. Vi kommer att följa utvecklingen tillsammans med vår förvaltare Bredablick och även se till att väga in bankens rekommendationer för att kunna ha vår ekonomi i balans över tid.

Nedan tips är fortfarande aktuella för att tillsammans hjälpa till att hålla nere kostnaderna för föreningen.

Vi kan dra ner värmen lite, vi kan ha lägre temperaturer i rum vi inte vistas i, vi kan duscha snabbare samt ha lägre temperatur på varmvattnet och undvika bad så gott det går. Vi kan också bli duktigare på att sortera våra sopor. Ju mindre sopor vi slänger i de gröna kärlen desto billigare blir avfallshanteringen. Restavfallet debiteras i vikt medan sorterat avfall debiteras per tömning och en bra sopsortering innebär således inte bara en god gärning för miljön utan också en lägre kostnad för föreningen.

Vi har en tuff och osäker framtid framför oss, men det finns ljusglimtar enligt vissa aktörer på marknaden och vi hoppas givetvis på en återgång till ljusare tider och en normalare vardag framöver.

Jozef Eres  
Ordförande

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 18 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 200 medlemmar.  
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 199 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 2019-01-01 då det beslutades att det obligatoriska värmetillägget skulle inkluderas i årsavgiften. Inklusionen av värmetillägget medförde en höjning av årsavgifterna med cirka 19 %, men för föreningens del förblev intäkten densamma till följd av att intäkterna endast omfördelades.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 15 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	7 158	7 115	7 115	7 116
Resultat efter finansiella poster *	-1 162	-166	311	349
Förändring av underhållsfond	-576	-14	166	137
Resultat efter fondförändringar	-586	-152	145	212
Sparande, kr / kvm	181	228	257	261
Soliditet %	16	17	17	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	786	786	786	786
Driftskostnad, kr / kvm	499	471	413	406
Energikostnad, kr / kvm	204	183	133	138
Ränta, kr / kvm	64	46	53	62
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	30	28	30	29
Lån, kr / kvm	6 080	6 133	6 264	6 395
Räntekänslighet (%)	8	8	8	8
Snittränta (%)	1,05	0,75	0,84	0,96

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 116 578</b>	<b>7 194 927</b>	<b>2 836 531</b>	<b>-166 133</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-166 133	166 133
Avsättning till underhållsfond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-829 763	829 763	
Årets resultat				-1 161 720
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 116 578</b>	<b>6 619 164</b>	<b>3 246 161</b>	<b>-1 161 720</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 670 398
Årets resultat före fondförändring	-1 161 720
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	829 763
Summa över/underskott	2 084 441

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **2 084 441**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 011 644	6 990 887
Övriga rörelseintäkter	3	146 455	123 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 158 099</b>	<b>7 114 876</b>
		<hr/>	<hr/>
		7 158 099	7 114 876
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-259 983	-210 818
Planerat underhåll	5	-829 763	-250 275
Driftskostnader	6	-4 186 079	-3 953 402
Övriga kostnader	7	-415 213	-391 766
Personalkostnader	8	-242 428	-259 938
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 854 410	-1 828 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 787 876</b>	<b>-6 895 164</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-629 777</b>	<b>219 712</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 391	399
Räntekostnader		-534 334	-386 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 943</b>	<b>-385 845</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 161 720</b>	<b>-166 133</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 161 720</b>	<b>-166 133</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 161 720</b>	<b>-166 133</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	57 524 756	59 341 612
Inventarier, maskiner och installationer	11	503 555	307 298
		<u>58 028 311</u>	<u>59 648 910</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 028 311</b>	<b>59 648 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 865	507
Övriga fordringar		97 959	97 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	394 382	340 940
		<u>496 206</u>	<u>439 425</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>4 348 939</b>	<b>4 187 147</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 845 145</b>	<b>4 626 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 873 456</b>	<b>64 275 482</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 116 578	1 116 578
Underhållsfond		6 619 164	7 194 927
		<u>7 735 742</u>	<u>8 311 505</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 246 161	2 836 531
Årets resultat		-1 161 720	-166 133
		<u>2 084 441</u>	<u>2 670 398</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 820 183</u>	<u>10 981 903</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	-	17 380 000
		-	<u>17 380 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	51 030 215	34 090 215
Leverantörsskulder		495 296	433 589
Medlemmarnas reparationsfond		84 897	84 897
Skatteskulder		10 168	20 413
Övriga skulder		13 512	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 419 185	1 284 465
		<u>53 053 273</u>	<u>35 913 579</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 873 456</u>	<u>64 275 482</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-629 777	219 712
Avskrivningar	1 854 410	1 828 965
	<b>1 224 633</b>	<b>2 048 677</b>
Erhållen ränta	2 391	399
Erlagd ränta	-534 334	-386 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>692 690</b>	<b>1 662 832</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-56 781	-90 753
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	199 694	373 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>835 603</b>	<b>1 945 584</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 811	-525 625
Ökning (-)/minskning (+) av pågående nyanläggningar	-	224 438
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-233 811</b>	<b>-301 187</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	17 600 000
Amortering av låneskulder	-440 000	-18 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-440 000</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>161 792</b>	<b>544 397</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 187 147</b>	<b>3 642 750</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 348 939</b>	<b>4 187 147</b>

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	6 594 203	6 594 203
Hyror p-platser/garage	402 608	378 955
Hyror förråd	14 833	17 729
<b>Summa</b>	<b>7 011 644</b>	<b>6 990 887</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El *	25 616	5 182
Övernattningslägenhet	33 600	16 500
Överlåtelseavgifter	15 596	22 561
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 528	2 417
Intäkter från parkeringsautomater	51 330	62 284
Vidarefaktureringar	-	1 000
Övriga intäkter	11 785	14 045
<b>Summa</b>	<b>146 455</b>	<b>123 989</b>

\* Intäkt avser såld el från laddstolpar.

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 796	9 716
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 975	1 771
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 348	25 667
VA & sanitet, installationer	11 855	10 570
Värme, installationer	62 109	57 727
Ventilation, installationer	10 612	23 229
El, installationer	1 540	2 148
Tele/tv/porttelefon, installationer	2 234	25 817
Huskropp	30 001	11 621
Markytor	1 120	2 128
P-platser/garage	27 945	24 119
Vattenskador	62 562	13 268
Klottersanering	1 148	3 037
Skadedjur	287	-
Övrigt *	17 451	-
<b>Summa</b>	<b>259 983</b>	<b>210 818</b>

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

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 989	50 394
Övrigt, gemensamma utrymmen *	515 324	-
Värme, installationer	-	72 628
Tele/TV/porttelefon, installationer	39 962	-
Huskropp, tak	153 813	-
Markytor	39 395	127 253
P-platser/garage	26 280	-
<b>Summa</b>	<b>829 763</b>	<b>250 275</b>

\* Kostnad avser renovering av tvättstuga.

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	249 768	242 018
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	694 573	658 021
Radonmätning	-	54 500
Besiktningkostnader *	45 012	6 844
Bevakningskostnader	-	2 494
Snöröjning	115 275	163 625
Serviceavtal	30 597	29 205
Förbrukningsinventarier **	13 386	-
Förbrukningsmaterial	35 012	26 602
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 356	5 001
El	240 685	215 027
El bergvärme	577 708	628 714
Uppvärmning	601 425	434 514
Vatten och avlopp	290 803	259 386
Avfallshantering	190 948	207 534
Försäkringar	86 224	75 315
Systematiskt brandskyddsarbete	2 019	660
Tomträttsavgälder	621 864	621 864
Arrendeavgifter	72 250	56 220
Kommunikationskostnader	315 174	265 858
<b>Summa</b>	<b>4 186 079</b>	<b>3 953 402</b>

\* Av kostnad 2022 avser 37 628 kr skyddsrumsinventering.

\*\* Kostnad avser inköp av papperskorgar.



## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	59 147	24 512
Kontorsmaterial och trycksaker	498	7 785
Tele och post	12 673	7 418
Förvaltningskostnader	281 526	275 489
Revision	24 900	27 875
Jurist- och advokatkostnader	3 051	15 414
Bankkostnader	2 805	2 670
IT-tjänster	23 216	26 425
Vidarefaktureringar	-	1 000
Övriga externa tjänster	4 997	3 053
Övriga externa kostnader	2 400	125
<b>Summa</b>	<b>415 213</b>	<b>391 766</b>

\* 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	140 508	143 000
Föreningsvald revisor	8 694	8 568
Valberedning	13 041	12 852
Övriga arvoden	18 250	35 423
Utbildning	5 225	-
<b>Summa</b>	<b>185 718</b>	<b>199 843</b>
Sociala avgifter	56 710	60 095
<b>Summa</b>	<b>242 428</b>	<b>259 938</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 741 949	1 736 769
Markanläggningar	74 907	70 214
Inventarier, maskiner och installationer	37 554	21 982
<b>Summa</b>	<b>1 854 410</b>	<b>1 828 965</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 566 088	80 432 813
-Markanläggningar	1 750 848	1 436 148
-Pågående nyanläggningar	-	224 438
	82 316 936	82 093 399
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	133 275
-Markanläggningar	-	314 700
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-224 438
	-	223 537
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 316 936</b>	<b>82 316 936</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-21 930 552	-20 193 783
-Markanläggningar	-1 044 772	-974 558
	-22 975 324	-21 168 341
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 741 949	-1 736 769
-Årets avskrivning på markanläggning	-74 907	-70 214
	-1 816 856	-1 806 983
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 792 180</b>	<b>-22 975 324</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>57 524 756</b>	<b>59 341 612</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	56 893 587	58 635 536
Markanläggningar	631 169	706 076
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	212 000 000	203 000 000
Lokaler	3 407 000	3 484 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>215 407 000</b>	<b>206 484 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>92 332 000</i>	<i>85 029 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	674 154	596 504
	674 154	596 504
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	233 811	77 650
	233 811	77 650
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>907 965</b>	<b>674 154</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-366 856	-344 874
	-366 856	-344 874
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 554	-21 982
	-37 554	-21 982
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-404 410</b>	<b>-366 856</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>503 555</b>	<b>307 298</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	29 496	13 019
Förutbetald försäkring	102 213	86 224
Förutbetald tomträttsavgäld	155 466	155 466
Förutbetalda kostnader	107 207	86 231
<b>Summa</b>	<b>394 382</b>	<b>340 940</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 348 939	4 187 147
<b>Summa</b>	<b>4 348 939</b>	<b>4 187 147</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	51 030 215	34 090 215
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	17 380 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>51 030 215</b>	<b>51 470 215</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	51 030 215	51 470 215
<b>Summa</b>	<b>51 030 215</b>	<b>51 470 215</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,89 %	2023-06-15 *	15 658 644	-	-	15 658 644
Nordea	3,08 %	2023-12-21 *	12 211 571	-	220 000	11 991 571
Nordea	2,97 %	2023-03-31 *	17 600 000	-	220 000	17 380 000
Nordea	2,58 %	2023-02-17 *	6 000 000	-	-	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>51 470 215</b>	<b>-</b>	<b>440 000</b>	<b>51 030 215</b>

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.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	218 992	228 441
Upplupna räntekostnader	54 893	5 412
Förutbetalda intäkter	646 613	567 339
Upplupna revisionsarvoden	24 900	23 750
Upplupna driftskostnader	473 787	459 523
<b>Summa</b>	<b>1 419 185</b>	<b>1 284 465</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 451 600	55 451 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 451 600</b>	<b>55 451 600</b>
I eget förvar	10 200	10 200

## Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jozef Eres  
Styrelseordförande

Kristian Isaksson

Jenny Ferngren

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

Malin Johannesson, BoRevision AB  
Extern revisor

Martin Jönsson  
Föreningsrevisor

**Årsredovisning 220101-221231**






Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Mar 31 2023 02:09PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642467C3591D1  
MAR 31 2023 02:09PM

## Registrerade händelser

Mar 29 2023 06:36PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2023 06:46PM	Jozef Eres granskade dokumentet:
Mar 29 2023 06:47PM	 JOZEF ERES signerade dokumentet
Mar 30 2023 11:42AM	Kristian Isaksson granskade dokumentet:
Mar 30 2023 11:43AM	 Jan Kristian Isaksson signerade dokumentet
Mar 29 2023 07:25PM	Jenny Ferngren granskade dokumentet:
Mar 29 2023 07:26PM	 JENNY FERNGREN signerade dokumentet
Mar 31 2023 12:54PM	Martin Jönsson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 12:55PM	 MARTIN JÖNSSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 07:29AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 02:09PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 02:09PM	Dokumentet har signerats

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf de Geersgatan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Brf de Geersgatan för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 de Geersgatan**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 31 2023 02:09PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6425D52FEC704  
MAR 31 2023 02:09PM

Registrerade händelser

Mar 30 2023 08:33PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2023 07:29AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 02:09PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:03PM	Martin Jönsson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 01:04PM	 MARTIN JÖNSSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:04PM	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 intäkter 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.

### **Årsavgift**

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.

### **Årsredovisning**

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**

Vi ser om ditt hus!

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

