

Brf Tredje Långgatan 23

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tredje Långgatan 23
716444-0658
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tredje Långgatan 23, 716444-0658, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30 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>
Jörgen Hellström	Ordförande	2020
Gustaf Gezelius	Ledamot	2020
Peter Berglin	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter	Auktoriserad revisor	2020
--	----------------------	------

Firmateckning

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

im
JH
GG

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 8 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Tredje Långgatan 23 i Göteborg.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok
1	7

Total tomtarea:	529 kvm
Total bostadsarea:	683 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bo & Son	Städning
Com Hem	Kabel-TV/Digital-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning

Föreningen ingår i Masthugget GA:1 och GA:7 gällande gemensam inomhuskvartersgård och sophantering genom Smackens Samfällighetsförening.

lm
GA
66

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 687 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen utfört en fiberinstallation. Då anslutningen till fibernätet anses vara en tillkommande funktion för fastigheten har den aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 98 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 143 kr per kvm.

Kommande projekt föreningen har är att undersöka möjligheten att förädla vindsutrymmen genom att där upplåta ytterligare medlemslägenheter. Stadsbyggnadskontoret i Göteborg granskar vid upprättande av årsredovisningen en ansökan om aktuellt bygglov. Bygglovet ska även inkludera renovering av den gamla potatiskällaren.

Tidigt 2020 genomfördes en OVK-besiktning vilken godkändes. Samtidigt upprättades också en energideklaration vilken kommer vara gällande till och med 2030-02-14.

<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Förbättningsmålning trappuppgång	2018
Inköp av utemöbler och ordnat plantering	2017
Underhåll av markytor port och gård	2016
Kontroll av samtliga radiatorer samt injustering av värmesystem	2016
OVK-besiktning	2014
Genomgång av brandskydd	2014
Relining av avloppssystemet	2013
Renovering av trapphus och lägenhetsdörrar	2013
Termostatbyte	2013
Byte av vattenmätare, cirkulationspump och ventiler	2013
Balkongbygge, 1 st	2013
Balkongbygge, 6 st	2012
Fönsterbyte	2012
Målning och omputsning av fasad	2012
Takomläggning	2012


66

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7:e maj 2019, samt extra föreningsstämmor den 1:a och 18:e juli 2019 med anledning av omröstningar om stadgeändringar och installation av fiber. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde inga överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 15 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 den 1:a januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	538	530	491	464
Resultat efter finansiella poster	39	-187	-70	-360
Förändring av underhållsfond	98	87	94	-139
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	88	-129	-20	-76
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	716	716	702	688
Driftskostnad, kr / kvm	290	312	322	305
Ränta, kr / kvm	68	120	154	153
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	143	138	138	122
Lån, kr / kvm	5 857	5 857	5 857	5 857
Snittränta (%)	1,16	2,05	2,62	2,62

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

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

Handwritten signature and date: 24/66

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	13 334 474	198 349	-1 225 180	-187 115
Disposition enligt föreningsstämma			-187 115	187 115
Avsättning till underhållsfond		98 000	-98 000	
Årets resultat				38 917
Vid årets slut	13 334 474	296 349	-1 510 295	38 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 412 295
Årets resultat före fondförändring	38 917
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-98 000
Summa över/underskott	-1 471 378

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 471 378**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	498 215	506 091
Övriga rörelseintäkter	3	39 651	24 375
Summa rörelseintäkter		537 866	530 466
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-223 561	-326 431
Övriga externa kostnader	7	-82 386	-163 108
Personalkostnader	8	-	-1 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-146 645	-144 909
Summa rörelsekostnader		-452 592	-635 667
Rörelseresultat		85 274	-105 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		34	-
Räntekostnader		-46 391	-81 914
Summa finansiella poster		-46 357	-81 914
Resultat efter finansiella poster		38 917	-187 115
Årets resultat		38 917	-187 115

W
94
66

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 641 171	15 786 081
Inventarier, maskiner och installationer	11	102 381	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 743 552	15 786 081
Summa anläggningstillgångar		15 743 552	15 786 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 136	8 851
Summa kortfristiga fordringar		9 137	8 856
Kassa och bank	13	519 940	406 295
Summa omsättningstillgångar		529 077	415 151
SUMMA TILLGÅNGAR		16 272 629	16 201 232

W
66

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 334 474	13 334 474
Underhållsfond		296 349	198 349
Summa bundet eget kapital		13 630 823	13 532 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 510 295	-1 225 179
Årets resultat		38 917	-187 115
Summa fritt eget kapital		-1 471 378	-1 412 294
Summa eget kapital		12 159 445	12 120 529
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	4 000 000
Summa långfristiga skulder		-	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 000 000	-
Leverantörsskulder		39 529	27 601
Skatteskulder		948	943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	72 707	52 159
Summa kortfristiga skulder		4 113 184	80 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 272 629	16 201 232

W
Y
GG

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 274	-105 201
Avskrivningar	146 645	144 909
	231 919	39 708
Erhållen ränta	34	-
Erlagd ränta	-46 391	-81 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	185 562	-42 206
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-281	-5 493
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	32 480	-5 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 761	-53 075
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-104 116	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 116	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	113 645	-53 075
Likvida medel vid årets början	406 295	459 370
Likvida medel vid årets slut	519 940	406 295

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

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

4
H
H
66

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	90 år
Förbättringsåtgärd	50 år
Förbättringsåtgärd	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	488 891	488 892
Balkongtillägg	9 324	9 324
Hyror extra förråd	-	7 875
Summa	498 215	506 091

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 163	-
Övriga intäkter *	38 488	2 040
Försäkringsersättningar	-	22 335
Summa	39 651	24 375

* 37 519 kr av intäkten 2019 avser ersättning för rättegångskostnader.

W
H
60

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 226
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 213	4 654
El, installationer	17 724	-
Vattenskador	-	96 977
Klottersanering	-	2 758
Summa	25 687	106 615

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 806
Summa	-	6 806

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	11 016	10 696
Fastighetsskötsel *	-	15 336
Städning	29 900	18 904
Besiktningkostnader	-	5 794
Gångbanerenhållning	2 017	1 902
Förbrukningsmaterial	5 379	5 646
El	8 927	10 172
Uppvärmning	55 510	62 298
Vatten och avlopp	24 076	22 215
Försäkringar	5 379	4 936
Samfälligheter	41 782	45 202
TV-kostnader **	13 888	9 909
Summa	197 874	213 010

* Avtal för fastighetsskötsel avslutat från och med 2018-04-30.

** Digital-TV adderat i utbudet från och med 2018-07-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	5 938	-
Tele och post	440	440
Förvaltningskostnader	40 222	35 249
Revision	11 250	8 000
Jurist- och advokatkostnader	22 220	106 561
Bankkostnader	350	-
Övriga externa tjänster	1 166	12 258
Övriga externa kostnader	800	600
Summa	82 386	163 108

* Kostnad 2019 avser inköp av routrar.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utbildning	-	1 219
Summa	-	1 219

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	144 910	144 909
Inventarier, maskiner och installationer	1 735	-
Summa	146 645	144 909

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	10 680 434	10 680 434
-Mark	5 940 880	5 940 880
	16 621 314	16 621 314
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	16 621 314	16 621 314
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-835 233	-690 324
	-835 233	-690 324
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 910	-144 909
	-144 910	-144 909
Utgående avskrivningar	-980 143	-835 233
Redovisat värde	15 641 171	15 786 081
Varav		
Byggnader	9 700 291	9 845 201
Mark	5 940 880	5 940 880
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	14 400 000
Totalt taxeringsvärde	18 400 000	14 400 000
Varav byggnader	6 800 000	6 000 000

Handwritten signature and the number 60.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	104 116	-
	104 116	-
	104 116	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 735	-
	-1 735	-
	-1 735	-
<i>Utgående avskrivningar</i>		
Redovisat värde	102 381	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	5 594	5 379
Förutbetalda kostnader	3 542	3 472
Summa	9 136	8 851

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	519 940	406 295
Summa	519 940	406 295

W 4
A
96

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 000 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 000 000	4 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 000 000	4 000 000
Summa	4 000 000	4 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	0,62 %	2020-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB *	0,62 %	2020-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
Summa			4 000 000	-	-	4 000 000

* Lånen är kapitalbundna till och med angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 612	549
Förutbetalda intäkter	36 491	27 683
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 500
Upplupna driftskostnader	15 604	15 427
Summa	72 707	52 159

hsv
66

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 820 000	6 820 000
Summa ställda säkerheter	6 820 000	6 820 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-03-25



Jörgen Hellström
Styrelseordförande

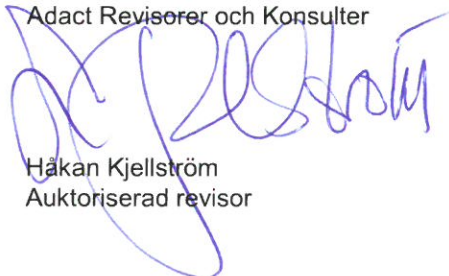


Gustaf Gezelius



Peter Berglin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01
Adact Revisorer och Konsulter



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tredje Långgatan 23
Org.nr. 716444-0658

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 april 2020


Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

