

# Brf Göteborgshus 15

Årsredovisning 2018-2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





## **DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA**

- a) *Stämmans öppnande*
- b) *Fastställande av röstlängd*
- c) *Val av stämмоordförande*
- d) *Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare*
- e) *Val av person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet*
- f) *Val av rösträknare*
- g) *Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst*
- h) *Framläggande av styrelsens årsredovisning*
- i) *Framläggande av revisorsernas berättelse*
- j) *Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning*
- k) *Beslut om resultatdisposition*
- l) *Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna*
- m) *Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter*
- n) *Fråga om arvoden åt styrelseledamöte och suppleanter, revisorer och valberedning*
- o) *Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande*
- p) *Val av styrelseledamöter och suppleanter*
- q) *Val av revisorer och revisorssuppleanter*
- r) *Val av valberedning*
- s) *Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen*
- t) *Stämmans avslutande*

*Enligt § 59 i föreningens stadgar*

Årsredovisning för  
**Brf Göteborgshus 15**  
757201-7270  
Räkenskapsåret  
**2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 15, 757201-7270, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-16 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>
Yvonne Cooper	Ordförande	2019
Kerstin Vahlqvist	Ledamot	2019
Anders Johansson	Ledamot	2019
Dariusz Kruczkowski	Ledamot	2020
Anna Schultz	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Lena Nilsson	Suppleant	2019
Helena Svanberg Knight	Suppleant	2019
Loanne Berggren	Suppleant	2019
Julia Vesterlund	Suppleant	2019

#### Ordinarie revisorer

Gunvor Svensson	Föreningsvald revisor	2019
Mathias Ljung	Öhrlings PricewaterhouseCoopers Auktoriserad revisor	2019

#### Revisorssuppleanter

Bo Silverspjuth	Revisorssuppleant	2019
-----------------	-------------------	------

#### Valberedning

David Spångberg	Sammanställande	2019
Anita Ahlqvist		2019

### **Firmateckning**

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Järnbrott 15:3 och Järnbrott 16:1 i Göteborgs kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2021-10-23. Föreningen arrenderar Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:81 för uthyrning av garage- och parkeringsplatser till medlemmar. Byggnaderna har 153 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adresser är Bildradiogatan 2-6 och Antennngatan 4-8 i Västra Frölunda.

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler, 43 garageplatser samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Barnvagnsrum finns på Bildradiogatan 2,4 och 6. Gymlokal inklusive bastu finns i källarplan på Antennngatan 4D. Cykelrum finns i källarplan på Antennngatan 4A, 6 och 8 samt på baksidan av husen på Bildradiogatan 2,4 och 6. Tvättstugor med torkrum finns i källarplan på Antennngatan 4A och 6A. Vid tvättrummen finns också två rum med stenmangel. Föreningslokal finns på Antennngatan 8B.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
21	107	25

Total tomtarea:	10513 kvm
Total bostadsarea:	7892 kvm
Total garagearea:	588 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

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

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Com Hem  
Perfekt Städ  
Perfekt Städ  
Luleå Energi  
Göteborg Energi  
Anticimex  
Kone  
Låssmeden Alexandersson

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Städning  
Utemiljö  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar  
Låsservice

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 210 541 kr och planerat underhåll för 360 093 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har en lång rad mindre och större underhåll genomförts inom föreningen.

Utomhusbelysning har kompletterats och bytts ut på Antenngatan och vid garagen. Det har utförts byte av dörrblad på vindar. I höghuset på Bildradiogatan har det målats om i källargångar, cykelrum, barnvagnsrum och entréer. På Bildradiogatan har innerdörrar i entréplan bytts ut. Staket på Antenngatan 4 har åtgärdats och för utomhusmiljön har det påbörjats en upprustning med hamling och gallring av dåliga träd, jordförbättring i rabatter och kompletterande grässådd.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 397 000 kr 2018/2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 165 kr per kvm.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte hissar	2019-2020
Rensning självdragskanaler ventilation Antenngatan	2019
Linjemarkering parkeringsplatser	2019
Moloker till Bildradiogatan 2,4 och 6	2019-2020
Upprustning av utemiljön Bildradiogatan	2019-2020

### Tidigare utfört underhåll

Bättre asfaltering Antenngatan	2018-2019
Nytt sopsystem Antenngatan - moloker	2018
Byte till branddörrar på vindarna Antenngatan	2018
Förbättringar av belysning vid garagen	2018
Giljotiner i avloppsroren är installerade	2018
Förbättringar av belysning inom- och utomhus Antenngatan	2017
Ommurning och omfogning av fasader	2017
Installationer nytt låssystem	2017
Uppfräschning av utemiljö	2016
Ombyggnad entreer	2014
Takbyte och balkonger	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2008
Stambyte & el	2005

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 oktober 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har sedan 2018 en väl genomarbetad underhållsplan som gör det lättare att få en bättre och tydligare planering av underhållet. Vår förening har en mycket god ekonomi med låg skuldnivå. Styrelsen har under året i samråd med vår ekonomiska förvaltare och interna revisorer belyst ekonomin vilket resulterat i att årsavgiften nu har sänkts med 8%. Föreningens lån är också omförhandlade vilket givit en mycket låg ränta. Avtalet med Com Hem är också omförhandlats via Bredablick och föreningen har fått ett bra avtal som har sänkt kostnaden med cirka 32 000 kronor per år.

I tillägg till det planerade underhållet har under året skett andra åtgärder med syfte att förbättra vår boendemiljö. Det har t ex efter förslag köpts in nya varmmanglar till tvättstugorna och införskafts entrémattor till Bildradiogatan. Vidare har en uppfräschning och urstädning påbörjats av hobbyrummet. Ett annat förslag som kommit in till styrelsen var att installera stolar/sittplatser inne i entréerna på Bildradiogatan, dessa monteras nu när renoveringen är klar. Nya utemöbler har inköpts till grillplatsen och till entréerna Bildradiogatan.

Styrelsen har under året vidare bevakat föreningens intressen gentemot JM, Göteborg Stad samt Riksbyggens Intresseförening. Gällande andelarna i Riksbyggens Intresseförening så kommer denna insats på 77 500 kr återbetalas till föreningen i juli 2019.

JM bebygger fastigheten mellan våra fastigheter och Radiotorget. I samband med detta har JM bett att få hyra mark längs med Antenngatan vilket dom fått betala ekonomisk ersättning för till föreningen. Under året har styrelsen också framfört klagomål/anspråk till JM för att de otillåtet brukat vår mark intill Bildradiogatan 6 och för den f.d busshållplatsen nedanför vår grillplats. Med JM har det skett en överenskommelse att de bekostar en landskapsarkitekt för föreningens räkning med syfte att ge ett lyft för utomhusmiljön som kompensation för Bildradiogatan 6 och att busshållplatsen fick flyttas till Radiotorget där bygglovet fanns. JM skall också återställa marken/slätten vid Bildradiogatan 6 mot nybygget.

I dagsläget har föreningen en konflikt med Göteborg Stad rörande avtalen för kallgaragen och p-platserna bakom Radiotorget. Vid tidigare förnyelse av avtalen (2010), ändrade staden avtalstext på så sätt att föreningen kommer bli utan ersättning för byggnader och p-platser om avtalen sägs upp. Glimstedts advokatbyrå har fått uppdrag att genom skrivelse kritisera stadens agerande mot föreningen och försöka att avtalen återgår till sitt ursprung.

Föreningen genom styrelsen har också lyft frågan till staden rörande området mellan våra huskroppar på Antenngatan och cykelbanan nedanför. Marken sjunker och har satt sig vid entréerna och gräsmattan ner mot slätten på Antenngatan. Det pågår en undersökning hur detta kan avhjälpas. Åtgärderna sker med fördel i samråd med staden som äger marken nedanför, ansvaret för sättningarna är inte heller utagerat mellan staden och föreningen.

Under året har Direktreklam vid två tillfällen krävt av föreningen att få tillgång till entréerna för att lämna ut reklam i uppgångarna. Efter förfrågan till medlemmar (fem hushåll var intresserade) om intresse fanns för reklam har Direktreklam därmed fått avslag. För att säkerställa vårt skalskydd och förhindra inbrott i våra lokaler har vi installerat ett bättre låssystem. Detta bygger dock på att vi är restriktiva med att inte lämna ut "taggar" eller nycklar och att vi alla hjälps åt att se till att dörrar är stängda. Vi har tyvärr sett flertalet inbrott i våra lokaler och byggplatserna kring oss under året.

Under året har uthyrningen av föreningslokalen setts över och avgiften höjdes. Eget nyttjande av föreningslokalen genom olika aktiviteter som kan vara till glädje för medlemmarna ska prioriteras. Det har vid ett par tillfällen bjudits in medlemmar till Titt in för att umgås i lokalen med bl a diverse pyssel. Flertalet förslag på andra aktiviteter har inkommit. Styrelsen vill poängtera att det är fritt fram för alla medlemmar att organisera träffar i lokalen på egna teman under förutsättning att det blir öppna träffar för medlemmarna.



Under året har fasaderna på Bildradiogatan högtryckstvättats. Det har skapats plats för fler cyklar genom att använda tillgängligt förråd på Antennngatan 6. Förbättrat brandsäkerheten genom komplettering av brandsläckare och brandvarnare i våra hus. Det har också storstädats i samtliga våra lokaler och trapphus. Containerar fanns under två veckor ute vid parkeringen där medlemmarna kunde slänga sitt skräp. Föreningen har installerat ett modernt datasystem för att underlätta arbetet för styrelsen.

#### Ordförande har ordet

Det har varit ett spännande år och mycket har hänt. Styrelsen har arbetat med medlemmarnas intresse i fokus och många förbättringar har gjorts. Det återstår ändå mycket att ta i tu med kommande år för styrelsen. Alla beslut om förändringar eller annat tas gemensamt av samtliga valda styrelseledamöter och suppleanter alltså inte av någon enskild medlem i styrelsen.

Inför kommande år har styrelsen ett gediget arbete framför sig med bl a byte av hissar, förbättring av utemiljön och kontakter med kommunen mm. Därför känns det bra att vi har en förvaltare som är engagerad och kunnig i vår förening. För att visa omvärlden att vi är en bostadsrättsförening (Brf Göteborgshus 15) skall det komma upp skyltar på Antennngatan och Bildradiogatan. Styrelsenytt har lämnats ut regelbundet i brevlådorna om "vad som hänt och vad händer". Det är uppskattat av medlemmarna.

Styrelsen välkomnar ideér och synpunkter på vad som ska beaktas eller satsas på. Känner du att du kan bidra med din tid i styrelsearbete eller på annat sätt så är det mycket välkommet.

Nu tackar jag för mig och lämnar därmed styrelsen trots allt roligt arbete som det har varit och önskar den kommande styrelsen **Lycka Till** med det fortsatta arbetet.

*Yvonne Cooper*

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2018/2019 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-06-30: 9 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 193 medlemmar.  
33 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
27 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 den 1 juli 2019 då avgifterna sänktes med 8 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Rörelsens intäkter	8 157	7 866	7 855	7 769
Resultat efter finansiella poster	2 012	1 453	2 085	1 277
Förändring av underhållsfond	1 037	999	1 239	766
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 319	1 814	2 206	1 806
Soliditet %	25	20	16	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	809	809	809	809
Driftskostnad, kr / kvm	437	428	325	391
Ränta, kr / kvm	28	36	57	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	177	166	166
Lån, kr / kvm	3 482	3 681	3 880	3 752
Snittränta (%)	0,81	0,97	1,46	2,06

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>215 416</b>	<b>2 509 236</b>	<b>3 471 174</b>	<b>1 453 265</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 453 265	-1 453 265
Avsättning till underhållsfond		1 397 000	-1 397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-360 093	360 093	
Justering underhållsfond 17/18		1 998 000	-1 998 000	
Årets resultat				2 011 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>215 416</b>	<b>5 544 143</b>	<b>1 889 532</b>	<b>2 011 871</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 924 439
Årets resultat före fondförändring	2 011 871
Justering underhållsfond 17/18	-1 998 000
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	360 093
Summa över/underskott	3 901 403

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**3 901 403**

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

h

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 725 020	6 704 194
Övriga rörelseintäkter	3	1 431 498	1 161 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 156 518</b>	<b>7 865 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 022 600	-4 167 912
Övriga externa kostnader	7	-404 334	-443 141
Personalkostnader	8	-175 835	-174 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 344 120	-1 360 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 946 889</b>	<b>-6 145 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 209 629</b>	<b>1 720 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 669	14 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 771	-281 587
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 344	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 758</b>	<b>-266 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 011 871</b>	<b>1 453 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 011 871</b>	<b>1 453 265</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	30 416 839	31 691 959
Inventarier, maskiner och installationer	11	27 698	96 698
Summa materiella anläggningstillgångar		30 444 537	31 788 657
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		-	77 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	77 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 444 537</b>	<b>31 866 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 741	-
Övriga fordringar		170 033	64 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 289	158 818
Summa kortfristiga fordringar		386 063	223 301
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>7 665 828</b>	<b>6 051 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 051 891</b>	<b>6 274 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 496 428</b>	<b>38 140 923</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 416	215 416
Underhållsfond		5 544 143	2 509 236
Summa bundet eget kapital		5 759 559	2 724 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 889 532	3 471 174
Årets resultat		2 011 871	1 453 265
Summa fritt eget kapital		3 901 403	4 924 439
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 660 962</b>	<b>7 649 091</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	25 911 356	27 481 491
Summa långfristiga skulder		25 911 356	27 481 491
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 570 000	1 569 820
Leverantörsskulder		323 912	544 046
Övriga skulder		22 673	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 007 525	896 475
Summa kortfristiga skulder		2 924 110	3 010 341
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 496 428</b>	<b>38 140 923</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 209 629	1 720 135
Avskrivningar	1 344 120	1 360 078
	<b>3 553 749</b>	<b>3 080 213</b>
Erhållen ränta	16 669	14 717
Erlagd ränta	-221 771	-281 587
Avkastning finansiella anläggningstillgångar	7 344	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 355 991</b>	<b>2 813 343</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-85 262	166 526
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-86 411	-226 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 184 318</b>	<b>2 753 468</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 811 729	-
Amortering av låneskulder	-18 381 684	-1 569 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 569 955</b>	<b>-1 569 820</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 614 363</b>	<b>1 183 648</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 051 465</b>	<b>4 867 817</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 665 828</b>	<b>6 051 465</b>

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

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

## Noter

### 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	20-90 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Årsavgifter bostäder	6 411 652	6 386 749
Hyror p-platser/garage	313 368	317 445
<b>Summa</b>	<b>6 725 020</b>	<b>6 704 194</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Uppvärmning	1 064 435	1 064 436
Gemensamhetslokal	900	6 700
Överlåtelseavgifter	27 362	17 956
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 621	-
Övriga parkeringsintäkter	73 528	-
Övriga intäkter	244 652	72 646
<b>Summa</b>	<b>1 431 498</b>	<b>1 161 738</b>

## Not 4 Reparationer

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Bostäder	-	7 066
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 704	44 202
Armaturer, gemensamma utrymmen	41 458	3 354
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 384	64 681
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 549	115 096
VA & sanitet, installationer	3 039	1 138
Värme, installationer	2 575	-
Ventilation, installationer	1 273	2 075
El, installationer	9 412	6 934
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 264	9 757
Hiss	30 097	39 046
Övriga installationer	1 944	13 438
Huskropp	2 744	1 263
Markytor	29 070	3 488
P-platser/garage	881	3 545
Klottersanering	2 147	68 750
Övrigt	-	3 925
<b>Summa</b>	<b>210 541</b>	<b>387 758</b>

h



### Not 5 Planerat underhåll

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 754	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	122 088	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	104 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 625
El, installationer	-	33 849
Övriga installationer	-	272 160
Huskropp, fönster	-	30 875
Markytor	93 751	43 750
<b>Summa</b>	<b>360 093</b>	<b>398 259</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	241 351	210 795
Teknisk förvaltning	700 083	728 393
Städning	218 164	153 377
Besiktningkostnader	44 589	5 703
Bevakningskostnader	4 606	3 634
Snöröjning	53 913	76 101
Serviceavtal	86 952	90 620
Förbrukningsinventarier	-	4 005
Förbrukningsmaterial	30 398	10 971
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 511	19 634
El	97 719	129 601
Uppvärmning	965 479	996 245
Vatten och avlopp	265 764	257 370
Avfallshantering	145 832	158 654
Försäkringar	59 525	59 097
Systematiskt brandskyddsarbete	62 451	2 641
Tomträttsavgälder	278 720	278 720
Arrendeavgifter	79 538	77 970
Kabel-TV	86 367	97 102
Internet	-	1 840
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 004	19 422
<b>Summa</b>	<b>3 451 966</b>	<b>3 381 895</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 981	63 570
Kostnader för transportmedel	65	1 378
Resekostnader	54	106
Kontorsmateriel och trycksaker	14 383	21 409
Tele och post	16 105	7 673
Ekonomisk förvaltning	193 270	138 801
Övriga förvaltningskostnader	97 234	80 273
Revision	31 250	21 875
Jurist- och advokatkostnader	19 807	-
Bankkostnader	2 565	3 131
IT-tjänster	-	313
Övriga externa tjänster	10 625	92 146
Övriga externa kostnader	995	12 466
<b>Summa</b>	<b>404 334</b>	<b>443 141</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Styrelsearvoden	124 755	122 923
Föreningsvald revisor	5 480	5 320
Övriga arvoden	8 100	7 600
Utbildning	3 938	750
<b>Summa</b>	<b>142 273</b>	<b>136 593</b>
Sociala avgifter	33 562	38 073
<b>Summa</b>	<b>175 835</b>	<b>174 666</b>

14

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Byggnader	1 231 239	1 247 197
Markanläggningar	43 881	43 881
Inventarier, maskiner och installationer	69 000	69 000
<b>Summa</b>	<b>1 344 120</b>	<b>1 360 078</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 885 394	50 885 394
-Markanläggningar	1 256 534	1 256 534
	52 141 928	52 141 928
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>52 141 928</b>	<b>52 141 928</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 045 292	-18 798 095
-Markanläggningar	-404 678	-360 797
	-20 449 970	-19 158 892
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 231 239	-1 247 197
-Årets avskrivning på markanläggning	-43 881	-43 881
	-1 275 120	-1 291 078
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-21 725 090</b>	<b>-20 449 970</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>30 416 839</b>	<b>31 691 959</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 608 864	30 840 103
Markanläggningar	807 975	851 856
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	131 200 000	89 800 000
Lokaler	3 067 000	2 369 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>134 267 000</b>	<b>92 169 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>70 001 000</i>	<i>57 869 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier, maskiner och installationer	1 903 683	2 080 359
	<u>1 903 683</u>	<u>2 080 359</u>
Årets utrangeringar		
- Inventarier, maskiner och installationer	-	-176 676
	<u>-</u>	<u>-176 676</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 903 683</b>	<b>1 903 683</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 806 985	-1 914 661
	<u>-1 806 985</u>	<u>-1 914 661</u>
Årets utrangeringar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	176 676
	<u>-</u>	<u>176 676</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-69 000	-69 000
	<u>-69 000</u>	<u>-69 000</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 875 985</b>	<b>-1 806 985</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 698</b>	<b>96 698</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Kassa	3 580	3 267
Transaktionskonto Handelsbanken	4 379 965	2 476 725
Transaktionskonto Swedbank	-	9 096
Transaktionskonto Nordea	-	292 047
Transaktionskonto SBAB	3 282 283	3 270 330
<b>Summa</b>	<b>7 665 828</b>	<b>6 051 465</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 570 000	1 569 820
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 280 000	6 279 280
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 631 356	21 202 211
<b>Summa</b>	<b>27 481 356</b>	<b>29 051 311</b>

Ovan tabell visar planerad amortering de närmaste 5 åren för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

## Not 14 Fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetslån	27 481 356	29 051 311
<b>Summa</b>	<b>27 481 356</b>	<b>29 051 311</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2019-11-13	9 114 000	-	1 470 000	7 644 000
Nordea	-	Lånet löst	3 025 627	-	3 025 627	-
Stadshypotek	0,79 %	Rörligt	7 100 000	-	4 074 373	3 025 627
Stadshypotek	-	Lånet löst	9 682 540	-	9 682 540	-
Stadshypotek	-	Lånet löst	129 144	-	129 144	-
Nordea	0,80 %	2020-07-15	-	8 368 365	-	8 368 365
Nordea	0,80 %	2019-07-30	-	8 443 364	-	8 443 364
<b>Summa</b>			<b>29 051 311</b>	<b>16 811 729</b>	<b>18 381 684</b>	<b>27 481 356</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	171 155	-
Upplupna räntekostnader	33 499	37 766
Förutbetalda intäkter	548 420	571 859
Upplupna revisionsarvoden	24 500	-
Upplupna driftskostnader	229 951	286 850
<b>Summa</b>	<b>1 007 525</b>	<b>896 475</b>

## Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Återbetalning av kapitalandelar på 77 500 kr från Riksbyggen har skett i juli 2019.

## Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

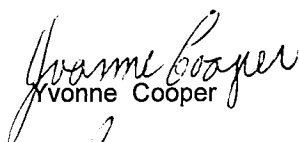
	2019-06-30	2018-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 731 000	38 731 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 731 000</b>	<b>38 731 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

## Underskrifter

Göteborg 2019-09-18

  
Yvonne Cooper

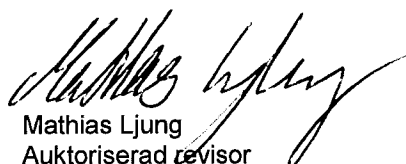
  
Kerstin Vahlqvist

  
Anders Johansson

  
Dariusz Kruczkowski

  
Anna Schultz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-25  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor

  
Gunvor Svensson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 15, org.nr 757201-7270

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus 15 för år räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus 15 för år räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

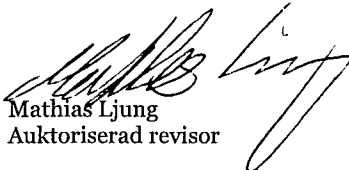
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

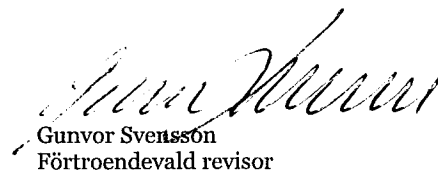
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 september 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor

  
Gunvor Svensson  
Förtroendevald 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 med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre är upp till respektive bostadsrättshavare vilket medför ett visst 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 styrelsesammansättningen, disposition av resultat samt väsentliga förändringar så som 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**

Avser 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 positivt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och säger betydligt mer än årets resultat.

### **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.

### **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 ett 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 resultaträkning kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte återges i balans- och resultaträkning samt noter ska 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

