

# Brf Göteborgshus 65

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Brf Göteborgshus 65**  
716443-9916  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<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 65, 716443-9916, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Hansson	Ordförande	2025
Maria Ericson	Ledamot	2025
Lars Magnusson	Ledamot	2025
Mikael Lundell	Ledamot	2024
Jerry Holmqvist	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Pernilla Andersson	Suppleant	2025
Clément Verges	Suppleant	2025
Helena Gyllensvärd	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Malin Ungesson	Föreningsrevisor	2024
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

May Kjellsson	Revisorssuppleant	2024
Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2024

#### Valberedning

Johan Henningsson	Sammanställande	2024
Helen Wallander		2024

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Järnbrott 21:1, 32:1 samt 33:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal för respektive fastighet löper till och med 2032-10-13, 2033-02-09 samt 2032-12-15. Byggnaderna är uppförda 1953 och består av 208 lägenheter samt 1 lokal. Fastigheterna är belägna på Antenngatan 11-37 ojämna nummer, 30-36 jämna nummer samt Mottagaregatan 10 och 12.

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 22 varmgarage, 26 kallgarage, 64 parkeringsplatser, 12 laddplatser, 12 MC-platser samt 76 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Total tomtarea:	34 750 kvm
Total bostadsarea:	12 715 kvm
Total lokalarea:	1 986 kvm
- varav förrådsarea:	1 031 kvm
- varav garagearea:	912 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Vakant *	18 kvm

\* Lokalhyresgäst Anitta Nilerosen AB avflyttad fr.o.m. 2023-11-01. Lokalen kommer 2024 att användas av reliningentreprenör.

Resterande 25 kvm lokalyta avser styrelserum.

Fastighetsuppgifter

Energideklaration för respektive fastighet är utförd 2018-10-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Tomträttsavtal

Två av föreningens tre tomträttsavtal lades om under 2022 och det tredje tomträttsavtalet lades om i början av 2023. De nya tomträttsavgälderna innebär tillkommande kostnader för föreningen på ca 898 400 kr per år, vilket motsvarar en kostnadsökning på ca 244 %.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. I den tekniska förvaltningen ingår fastighetsskötsel, städning samt skötsel av utemiljö.

Väsentliga avtal

Tele2	Tv, bredband och telefoni
Stockholms Elbolag	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Remondis	Avfallshantering, sorterat avfall
Kärltvätt Sverige	Tvätt av avfallskärl och miljörum
CPG	Fastighetsjour
Velco West	Serviceavtal värmesystem och ventilation
Systeminstallation i Varberg	Systemövervakning värme och ventilation
Certego och Ikano Bank	Låssystem (leasing)

**Reparationer och underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 554 163 kr och planerat underhåll för 405 149 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser pågående projektledning för stamrenovering, relining av köksavlopp, kompletterande underhållsspolning av 20 lägenheter, slamsugning av brunnar runt om föreningens mark, kompletterande fönsterbyte, asfalteringsarbete samt linjemålning på parkeringsplatser.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 326 152 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 294 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Relining av avloppsledningar

År

2024-2025

Sammanställning utförda åtgärder

Linjemålning parkeringsplatser

År

2023

Slamsugning av dagvattenbrunnar

2023

Elrevision

2023

Byte av ett mindre antal fönster

2022-2023

Byte av ett expansionskärl, injustering på stamventiler samt montering av magnetfilter

2022

Byte av avlopp samt justering av brunn

2022

Underhållsspolning av samtliga lägenheter

2022

Byte av ett torkaggregat

2022

Byte av altan-/balkongdörrar

2021-2022

Byte till LED-belysning för resterande utebelysning

2021

Dränering runt Antenngatan 11 och 13

2021

Byte av äldre slagportar till garageportar

2021

Montering av brytskydd och dörrstängare

2021

Rensning av ventilation i samtliga lägenheter

2021

Jordbättring och planteringar

2021

Installation av 12 laddstolpar

2021

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)

2021

Markarbeten för ny parkeringsplats

2020

Dränering runt Antenngatan 21 och 25

2020

Fasadrenovering inkl. fasader, fönster och balkonger

2019-2020

Enklare renovering av fönster

2019-2020

Byte av spygatter och anslutande dagvattenledningar

2019-2020

Dränering har gjorts på ca 40% av fastigheterna

2005-2020

Installation av elektriska portlås

2019

Montering av brytskydd på yttre källardörrar

2019

Nya fasta utemöbler (t.ex. på lekplatser)

2019

Byte till LED-belysning vid portar och ny lyktstolpar

2018

Nya lekplatser

2018

Ny boluebana

2018

Energideklaration

2018

Målning av radhusens ytterdörrar samt byte av dörrarna till trädgårdsförråd

2017

Renovering av soprum

2017

Nya garageportar

2016

Byte av samtliga radiatorventiler samt installation av nytt system för att styra värmen

2014

Byte av centralfläktar

2014

Byte av tvättstugeutrustning

2013

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 samt extra föreningsstämma 2023-06-18. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Styrelsens ord

När jag skriver detta i slutet av februari börjar ytterligare ett verksamhetsår, mitt första som ordförande, att närma sig sitt slut. Regnet piskar mot rutan och den enda fördelen med det är att den inte blir någon snö att skotta. Snöskottningen har inte alltid varit på topp denna vintern, men det har blivit bättre de senaste snöfallen. Styrelsen har fört en kontinuerlig dialog med Bredablick för att få till en så bra snöröjning som möjligt.

Vi har ett stort projekt framför oss som nu har startat, att genomföra en relining av våra gamla och slitna stammar. Proline är det företag som utför arbetet och de har gett ett professionellt intryck på de möten som vi har haft. Att genomföra en relining för samtliga lägenheter är ett stort projekt och planen är att slutbesiktning kommer att vara i februari nästa år. När arbetet väl har färdigställts kan vi se fram emot att få färre problem med våra avlopp.

Jag vill passa på att tacka alla medlemmar som bidrar till att vi bor i ett väldigt lugnt och trivsamt område. Vill även tacka er medlemmar för det förtroende ni givit oss i styrelsen.

Avslutningsvis vill jag även tacka alla styrelsemedlemmar för allt arbete ni har lagt ner under året. Det har varit ovärderligt för mig som nyvald ordförande och jag ser fram emot ett fortsatt gott samarbete nästa period.

Thomas Hansson  
Ordförande

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 19 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 281 medlemmar.  
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 277 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.

### Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då avgiften höjdes med 14 %.  
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 5 %.

I årsavgiften ingår kostnad för vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter vid tidpunkt för årsredovisningens avlämnande 160 kr per månad för tv, bredband och telefoni samt ett värmetillegg som motsvarar 118 kr per kvm och år.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	14 526	13 362	12 883	13 088
Resultat efter finansiella poster	3 584	2 683	-2 238	-9 406
Förändring av underhållsfond	3 921	3 832	-	-5 009
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	932	124	-981	-3 141
Sparande, kr / kvm	358	329	341	321
Soliditet (%)	16	13	11	12
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 073	957	955	955
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	91	94	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	924	810	810	810
Driftskostnad, kr / kvm	428	367	379	343
Energikostnad, kr / kvm	159	152	146	133
Ränta, kr / kvm	114	77	80	90
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	294	320	247	151
Lån, kr / kvm	5 872	5 984	6 076	6 171
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 789	6 918	7 025	7 135
Räntekänslighet (%)	6,33	7,23	7,36	7,47
Snittränta (%)	1,94	1,28	1,32	1,46

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. 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>11 562 049</b>	<b>3 831 687</b>	<b>-4 377 847</b>	<b>2 682 730</b>
Disposition enligt föreningsstämma			2 682 730	-2 682 730
Avsättning till underhållsfond		4 326 152	-4 326 152	
Ianspråktagande av underhållsfond		-405 149	405 149	
Årets resultat				3 584 298
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 562 049</b>	<b>7 752 690</b>	<b>-5 616 120</b>	<b>3 584 298</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 695 117
Årets resultat före fondförändring	3 584 298
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 326 152
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 149
Summa över/underskott	-2 031 822

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 031 822**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 414 977	10 978 446
Övriga rörelseintäkter	3	2 110 625	2 383 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 525 602</b>	<b>13 362 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 257 843	-7 262 592
Övriga externa kostnader	7	-725 819	-840 032
Personalkostnader	8	-193 056	-182 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 269 185	-1 272 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 445 903</b>	<b>-9 557 836</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 079 699</b>	<b>3 804 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181 646	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 677 047	-1 126 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 495 401</b>	<b>-1 121 632</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 584 298</b>	<b>2 682 730</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 584 298</b>	<b>2 682 730</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	93 223 275	94 472 604
Inventarier, maskiner och installationer	11	212 333	232 189
Summa materiella anläggningstillgångar		93 435 608	94 704 793
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		93 435 608	94 704 793
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 665	12 492
Övriga fordringar		145 175	199 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	684 595	534 570
Summa kortfristiga fordringar		834 435	746 573
<b>Kassa och bank</b>	13	12 200 061	8 734 940
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 034 496	9 481 513
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		106 470 104	104 186 306

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		7 752 690	3 831 687
Summa bundet eget kapital		19 314 739	15 393 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 616 120	-4 377 847
Årets resultat		3 584 298	2 682 730
Summa fritt eget kapital		-2 031 822	-1 695 117
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 282 917</b>	<b>13 698 619</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	70 608 350	62 327 577
Summa långfristiga skulder		70 608 350	62 327 577
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	15 715 000	25 638 523
Leverantörsskulder		723 027	459 751
Medlemmarnas reparationsfond		144 965	144 965
Skatteskulder		30 715	22 867
Övriga skulder		-	2 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 965 130	1 891 435
Summa kortfristiga skulder		18 578 837	28 160 110
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 470 104</b>	<b>104 186 306</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 079 699	3 804 362
Avskrivningar	1 269 185	1 272 704
	<b>6 348 884</b>	<b>5 077 066</b>
Erhållen ränta	181 646	4 756
Erlagd ränta	-1 677 047	-1 126 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 853 483</b>	<b>3 955 434</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-87 862	-107 279
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	342 250	-72 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 107 871</b>	<b>3 775 932</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 279 273	17 947 038
Amortering av låneskulder	-26 922 023	-19 305 538
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 642 750</b>	<b>-1 358 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 465 121</b>	<b>2 417 432</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 734 940</b>	<b>6 317 508</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 200 061</b>	<b>8 734 940</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 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	120 år
Dränering	39 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder *	11 744 208	10 302 012
Hyror lokaler **	13 500	16 200
Hyror p-platser/garage	530 043	533 331
Hyror förråd	127 226	126 903
<b>Summa</b>	<b>12 414 977</b>	<b>10 978 446</b>

\* Årsavgiften höjdes med 14 % fr.o.m. 2023-01-01.

\*\* Hyreslokal vakant fr.o.m. 2023-11-01.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv, bredband och telefoni	399 360	374 400
Uppvärmning	1 522 178	1 514 957
Överlåtelseavgifter	21 691	22 808
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 776	4 739
Vidarefaktureringar *	2 238	149 811
Övriga intäkter **	100 433	37 465
Försäkringsersättningar	36 949	279 572
<b>Summa</b>	<b>2 110 625</b>	<b>2 383 752</b>

\* Intäkter 2022 avser huvudsakligen vidarefakturerering till medlemmar för tillval av altandörrar (147 803 kr).

\*\* Av intäkt 2023 avser 66 945 kr erhållet statligt elstöd för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	49 250	68 612
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 720	36 409
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 226	47 978
Övrigt, gemensamma utrymmen *	638	14 119
VA & sanitet, installationer	111 617	84 906
Värme, installationer	4 475	17 534
Ventilation, installationer	25 685	8 963
El, installationer	27 383	6 581
Tele/tv/porttelefon, installationer	3 029	10 828
Övriga installationer **	-	13 625
Huskropp	17 562	66 610
Markytor	6 055	6 158
P-platser/garage	4 400	29 252
Vattenskador	256 123	577 490
Skadedjur	-	2 297
<b>Summa</b>	<b>554 163</b>	<b>991 362</b>

\* Kostnad 2022 avser byte av glasruta i bastu.

\*\* Kostnad avser reparation av klocka och tidsinställning till tvättstuga.

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	33 213
VA & sanitet, installationer	234 174	383 519
Värme, installationer	-	204 342
Huskropp, fönster	83 125	148 250
Huskropp, altaner och balkonger	-	66 331
Markytor	37 500	44 063
P-platser/garage	50 350	-
<b>Summa</b>	<b>405 149</b>	<b>879 718</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	330 512	315 952
Fastighetsskatt	53 050	53 050
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	986 576	968 252
Lägenhetsbesiktningar	14 438	14 438
Övriga besiktningkostnader *	-15 000	44 907
Vinterrenhållning	132 867	51 622
Serviceavtal **	49 891	166 773
Förbrukningsmaterial	23 732	22 923
Övriga utgifter för köpta tjänster ***	41 522	-
EI	239 389	220 973
Uppvärmning	1 459 686	1 368 527
Vatten och avlopp	644 216	651 687
Avfallshantering	421 174	466 832
Försäkringar	156 238	177 789
Systematiskt brandskyddsarbete	15 500	5 308
Tomträttsavgälder	1 277 099	428 468
Abonnemang porttelefon	61 656	60 854
Tv, bredband och telefoni	405 985	373 157
<b>Summa</b>	<b>6 298 531</b>	<b>5 391 512</b>

\* Positiv kostnad 2023 avser inkommen kreditfaktura för lekplatsbesiktning utförd 2022. Kostnad 2022 avser även elbesiktning samt tvåårsbesiktning av fasader.

\*\* Lägre kostnad 2023 till följd av uppsagda serviceavtal avseende skadedjur samt avloppssystem.

\*\*\* Kostnad avser konvertering av bilder i fastighetssystem samt hyra av kranbil.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar *	249 261	243 133
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 489	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 213	3 931
Tele och post	17 639	13 715
Förvaltningskostnader	386 205	391 457
Revision	23 850	22 850
Självrisker vid skada	-	98 900
Jurist- och advokatkostnader	11 452	30 079
Bankkostnader	350	4 425
IT-tjänster	12 813	14 271
Övriga externa tjänster **	-	11 856
Vidarefaktureringar	2 238	2 008
Övriga externa kostnader	8 309	3 407
<b>Summa</b>	<b>725 819</b>	<b>840 032</b>

\* Avser leasingavtal för låssystem samt kopiator.

\*\* Kostnad 2022 avser tillsynsavgift i samband med utredning av lukt i bostad samt arvode för låneupphandling.

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	139 509	135 445
Föreningsrevisor	5 961	5 787
Valberedning	3 929	2 364
<b>Summa</b>	<b>149 399</b>	<b>143 596</b>
Sociala avgifter	43 657	38 912
<b>Summa</b>	<b>193 056</b>	<b>182 508</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 185 507	1 185 505
Markanläggningar	63 822	63 822
Inventarier, maskiner och installationer	19 856	23 377
<b>Summa</b>	<b>1 269 185</b>	<b>1 272 704</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 240 419	115 240 419
-Markanläggningar	1 276 425	1 276 425
	<hr/> 116 516 844	<hr/> 116 516 844
<i>Årets anskaffningar</i>	<hr/> -	<hr/> -
	<hr/> <b>116 516 844</b>	<hr/> <b>116 516 844</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 959 280	-19 773 775
-Markanläggningar	-1 084 960	-1 021 138
	<hr/> -22 044 240	<hr/> -20 794 913
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 185 507	-1 185 505
-Årets avskrivning på markanläggning	-63 822	-63 822
	<hr/> -1 249 329	<hr/> -1 249 327
	<hr/> <b>-23 293 569</b>	<hr/> <b>-22 044 240</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>93 223 275</b>	 <b>94 472 604</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	93 095 632	94 281 139
Markanläggningar	127 643	191 465
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	5 305 000	5 305 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<hr/> <b>283 305 000</b>	<hr/> <b>283 305 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<hr/> 170 604 000	<hr/> 170 604 000

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	801 065	801 065
	801 065	801 065
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>801 065</b>	<b>801 065</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-568 876	-545 499
	-568 876	-545 499
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 856	-23 377
	-19 856	-23 377
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-588 732</b>	<b>-568 876</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>212 333</b>	<b>232 189</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	185 425	156 238
Förutbetalda leasingavgifter	57 784	77 304
Förutbetalda tomträttsavgifter	316 792	176 964
Övriga förutbetalda kostnader	124 595	124 064
<b>Summa</b>	<b>684 596</b>	<b>534 570</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 113 383	8 734 940
SBAB-konto	5 086 678	-
<b>Summa</b>	<b>12 200 061</b>	<b>8 734 940</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 715 000	25 638 523
Förfaller 2-5 år från balansdagen	70 608 350	62 327 577
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>86 323 350</b>	<b>87 966 100</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	86 323 350	87 966 100
<b>Summa</b>	<b>86 323 350</b>	<b>87 966 100</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,15 %	2023-03-30	10 378 887	-	10 378 887	-
Stadshypotek	0,64 %	2023-03-30	8 973 519	-	8 973 519	-
Stadshypotek	0,69 %	2023-04-30	6 186 117	-	6 186 117	-
Stadshypotek	0,83 %	2024-03-30	14 000 000	-	-	14 000 000
SBAB	2,12 %	2025-01-17	22 680 605	-	-	22 680 605
Stadshypotek	3,89 %	2025-03-30	-	10 119 637	497 250	9 622 387
Stadshypotek	0,67 %	2026-01-30	16 773 453	-	-	16 773 453
Stadshypotek	3,69 %	2026-03-30	-	8 973 519	497 250	8 476 269
Stadshypotek	1,86 %	2027-03-30	8 973 519	-	389 000	8 584 519
Stadshypotek	3,85 %	2027-04-30	-	6 186 117	-	6 186 117
<b>Summa</b>			<b>87 966 100</b>	<b>25 279 273</b>	<b>26 922 023</b>	<b>86 323 350</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	196 339	188 714
Upplupna räntekostnader	38 577	22 287
Förutbetalda intäkter	1 193 550	1 142 972
Upplupna revisionsarvoden	23 900	22 800
Upplupna driftskostnader	512 764	514 662
<b>Summa</b>	<b>1 965 130</b>	<b>1 891 435</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>99 948 000</b>	<b>99 948 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Hansson  
Styrelseordförande

Maria Ericson

Mikael Lundell

Jerry Holmqvist

Lars Magnusson

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

Magnus Emilsson, BoRevision AB  
Extern revisor

Malin Ungesson  
Föreningsrevisor



**Årsredovisning 2023**








Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Apr 04 2024 11:49AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6609A29931081  
APR 04 2024 11:49AM



Apr 01 2024 06:17PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 03:11PM	Thomas Hansson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 03:14PM	 Sten Thomas Hansson signerade dokumentet
Apr 02 2024 07:54AM	Maria Ericson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:55AM	 Eva Maria Ericson signerade dokumentet
Apr 02 2024 08:59AM	Mikael Lundell granskade dokumentet:
Apr 02 2024 09:04AM	 Johan Lars Mikael Lundell signerade dokumentet
Apr 03 2024 11:57AM	Jerry Holmqvist granskade dokumentet:
Apr 03 2024 12:00PM	 Bo Jerry Holmqvist signerade dokumentet
Apr 02 2024 12:49PM	Lars Magnusson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 01:07PM	 LARS INGMAR MAGNUSSON signerade dokumentet
Apr 04 2024 08:44AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 08:45AM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 04 2024 11:48AM	Malin Ungesson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 11:49AM	 MALIN UNGESSON signerade dokumentet
Apr 04 2024 11:49AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65, org.nr. 716443-9916

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Malin Ungesson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse - Brf Göteborgshus 65

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 04 2024 11:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
66031F2F98ACE  
APR 04 2024 11:50AM

## Registrerade händelser

Apr 03 2024 02:12PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 08:45AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 08:45AM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 04 2024 11:49AM	Malin Ungesson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 11:50AM	 MALIN UNGESSON signerade dokumentet
Apr 04 2024 11:50AM	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 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.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

