

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gudöterrassen
Org nr: 716418-6392



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års beroende på lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har samma nivå som föregående år exkl underhåll dock har fastighetsskötseln minskat men snöröjning och kostnaden för vatten har ökat.

Antagen budget för verksamhetsår 2019 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 421 tkr före dispositioner. Likvidamedel vid ingången av året 8 326 tkr och vid utgången av året uppgick likvida medel till 8 134 tkr, en försämring med 192 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Näsby 60:1 och Gudövikens 1 och är belägen i Tyresö kommun. Byggnadsår 1985-1987. På fastigheterna finns 115 st terrasslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
22	30	31	32	115

Bostäder bostadsrätt 10 057 m²

Årets taxeringsvärde 100 086 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 086 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Rot Bygg C Andersson	Fastighetsservice
Ren Standard i Stockholm	Städning
Stockholms Hiss & Elteknik	Hisservice
Vattenfall Kundservice AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
TeliaSonera AB	Kabel-TV
Q-Park AB	Parkeringsövervakning
Plog och Mark AB	Vinterskötsel
Recycling i Stockholm AB	Returpapper
DAFO	Brandsyn
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Nordomatic	Prognosstyrning för undercentral
Wiab	Service undercentral
Söderkyl	Underhållsavtal för tvättutrustning

Teknisk status**Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 703 tkr och planerat underhåll för 2 299 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Styrelsen har under året arbetat med föreningens underhållsplan för att långsiktigt kunna planera och budgetera för framtida renovering och underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	Beskrivning	Belopp
	Flytt av expedition samt renovering av bastun med tillhörande utrymmen	215 tkr
	Målningsarbeten	928 tkr
	Byte tvättmaskin	47 tkr
	El/fiberarbeten expeditionen	53 tkr
	Installation värmepanna	300 tkr
	Byte termostater	54 tkr
	Behandling av tak	61 tkr
	Panelbyte fasader	566 tkr
	Fönsterunderhåll	51 tkr
	Övrigt underhåll	24 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasader och fönster	2019	
Målningsarbeten	2019	
Byte varmvattentank	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll samt rengöring kanaler	2019	
Spolning avlopp	2019	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Moberg Falk	Ordförande	2019
Åke Malmberg	Vice ordförande	2019
Ruth Björk	Sekreterare	2019
Camilla Börlin, avgick okt 2018	Ledamot	2020
Britt-Marie Englund	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Grönberg	Suppleant	2019
Lise-Lotte Olofsson Hernström	Suppleant	2019
Sven-Olov Lysén	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2019
Lars Norin	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO Revisionsbyrå i Uppsala	Auktoriserad revisor	2019
Mathias Uhmer, avflyttat	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ramqvist	Sammanställande	2019
Lotta Bjurell		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen startat ombyggnad av gamla expeditionen till lägenhet. Nedlagda kostnader redovisas i Not 10.

Föreningen har under året uppgraderat värmecentralen med en ny elpanna. Genom denna åtgärd har föreningen kunnat sänka den fasta kostnaden med 100 tkr/år.

Fortsatt utbyte av utomhusbelysning till LED-lampor samt byte av termostater i lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

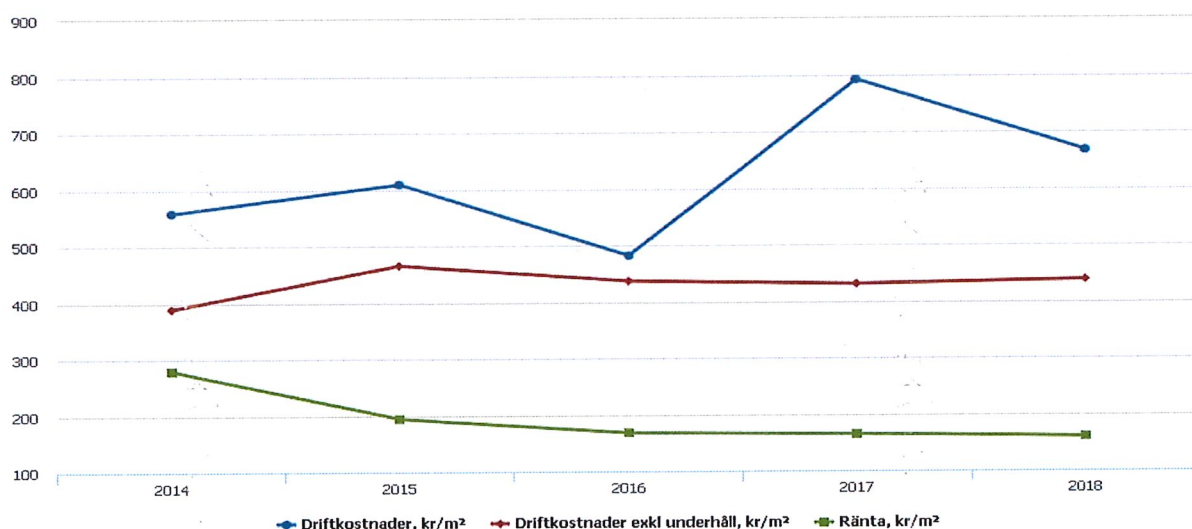
Föreningens årsavgift ändrades senast 2014-01-01 då den höjdes med 2%.
Efter antagen budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 576	9 516	9 517	9 521	9 518
Resultat efter finansiella poster	-81	-1 544	1 854	188	-254
Resultat exklusive avskrivningar	837	-626	2 771	1 105	651
Balansomslutning	91 366	92 344	95 013	94 236	93 995
Soliditet %	21	21	22	20	20
Likviditet %	533	405	556	335	682
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	816	816	816	816	816
Driftkostnader, kr/m ²	667	792	482	609	558
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	438	431	437	465	389
Ränta, kr/m ²	160	165	168	194	279
Lån, kr/m ²	7 053	7 090	7 227	7 264	7 301



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 439 505	0	0	9 232 035	2 202 489	-1 543 665
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 543 665	1 543 665
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 663 900	3 663 900	
Årets resultat						-80 616
Vid årets slut	9 439 505	0	0	6 568 135	3 322 724	-80 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	658 823
Årets resultat	-80 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 663 900
Summa	3 242 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till yttre reparationsfonden	-1 000 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden	1 000 000
Att balansera i ny räkning	3 242 107

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 575 775	9 516 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 604	43 209
Summa rörelseintäkter		9 643 379	9 559 368
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 711 933	-8 033 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 922	-249 618
Personalkostnader	Not 6	-263 367	-262 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-917 340	-917 340
Summa rörelsekostnader		-8 134 562	-9 462 949
Rörelseresultat		1 508 817	96 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 253	30 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 616 686	-1 670 876
Summa finansiella poster		-1 589 434	-1 640 084
Resultat efter finansiella poster		-80 616	-1 543 665
Årets resultat		-80 616	-1 543 665

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 296 937	83 201 711
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	703 674	716 240
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	80 916	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 081 527	83 917 951
Summa anläggningstillgångar		83 081 527	83 917 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65	4 625
Övriga fordringar	Not 11	3 312	3 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 448	91 864
Summa kortfristiga fordringar		150 825	99 801
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 133 575	8 326 337
Summa kassa och bank		8 133 575	8 326 337
Summa omsättningstillgångar		8 284 400	8 426 138
Summa tillgångar		91 365 927	92 344 089

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 439 505	9 439 505
Fond för yttre underhåll		6 568 135	9 232 035
Summa bundet eget kapital		16 007 640	18 671 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 322 723	2 202 489
Årets resultat		-80 616	-1 543 665
Summa fritt eget kapital		3 242 107	658 823
Summa eget kapital		19 249 747	19 330 363
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	70 561 158	69 934 238
Summa långfristiga skulder		70 561 158	69 934 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	373 080	1 373 080
Leverantörsskulder		313 094	383 890
Skatteskulder		14 746	13 870
Övriga skulder	Not 15	92 620	118 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	761 483	1 189 789
Summa kortfristiga skulder		1 555 022	3 079 488
Summa eget kapital och skulder		91 365 927	92 344 089

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer, borrhål bergvärme	Linjär	60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 208 072	8 208 072
Hyrer, lokaler	115 616	65 728
Hyrer, p-platser	238 979	243 699
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 858	-1 708
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 800	-41 139
Rabatter	0	-1 380
Bränsleavgifter, bostäder	1 025 544	1 025 650
Elavgifter	18 222	17 236
Summa nettoomsättning	9 575 775	9 516 158

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	18 180	19 712
Fakturerade kostnader	720	1 440
Övriga rörelseintäkter	39 521	22 057
Försäkringsersättningar	9 183	0
Summa övriga rörelseintäkter	67 604	43 209

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 298 859	-3 663 900
Reparationer	-702 581	-710 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 615	-152 085
Arrendeavgifter	-7 322	-7 083
Försäkringspremier	-110 873	-125 802
Kabel- och digital-TV	-125 100	-120 979
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 713	-2 089
Obligatoriska besiktningar	-8 455	0
Snö- och halkbekämpning	-335 192	-240 778
Förbrukningsinventarier	-91 908	-51 102
Fordons- och maskinkostnader	0	-50
Vatten	-393 195	-316 800
Fastighetsel	-420 712	-394 599
Uppvärmning	-896 971	-901 379
Sophantering och återvinning	-227 489	-224 959
Förvaltningsarvode drift	-934 947	-1 121 571
Summa driftkostnader	-6 711 933	-8 033 966

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 652	-86 631
IT-kostnader	-14 864	-13 358
Arvode, yrkesrevisorer	-21 594	-22 219
Övriga förvaltningskostnader	-27 179	-23 647
Kreditupplysningar	-1 991	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 166	-19 712
Kontorsmateriel	-4 879	0
Telefon och porto	-3 988	-13 921
Medlems- och föreningsavgifter	-7 580	-8 031
Konsultarvoden	-43 393	-58 419
Bankkostnader	-1 929	-2 405
Övriga externa kostnader	-5 706	0
Summa övriga externa kostnader	-241 922	-249 618

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-157 800	-174 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-8 200
Övriga kostnadsersättningar	-47 157	-34 655
Övriga personalkostnader	-1 600	-3 320
Sociala kostnader	-42 810	-41 850
Summa personalkostnader	-263 367	-262 025

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-904 774	-904 774
Avskrivning Installationer	-12 566	-12 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-917 340	-917 340

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 047 260	104 047 260
Mark	5 090 000	5 090 000
	109 137 260	109 137 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 137 260	109 137 260
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 365 646	-11 460 872
	- 12 365 646	- 11 460 872
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-904 774	-904 774
	- 904 774	- 904 774
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 270 420	- 12 365 646
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 569 903	-13 569 903
	- 13 569 903	- 13 569 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 296 937	83 201 711
Varav		
Byggnader	77 206 937	78 111 711
Mark	5 090 000	5 090 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	86 000	86 000
Totalt taxeringsvärde	100 086 000	100 086 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 086 000</i>	<i>75 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	753 938	753 938
	753 938	753 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	753 938	753 938
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-37 698	-25 132
	- 37 698	- 25 132
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	- 12 566	- 12 566
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-50 264	-37 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 50 264	- 37 698
Restvärde enligt plan vid årets slut	703 674	716 240
Varav		
Installationer	703 674	716 240

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	80 916	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 312	3 312
Summa övriga fordringar	3 312	3 312

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 182	32 326
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 418	22 663
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 288	31 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 560	5 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 448	91 864

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 355	1 765
Bankmedel, SBAB	7 464 729	7 437 547
PlusGiro	48 468	39 802
Företagskonto, Swedbank avslutat 2019-01-30	461	0
Transaktionskonto, Swedbank	617 562	847 223
Summa kassa och bank	8 133 575	8 326 337

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	70 934 238	71 307 318
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-373 080	-1 373 080
Långfristig skuld vid årets slut	70 561 158	69 934 238

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,14%	2019-02-19	14 700 500,00	0,00	208 000,00	14 492 500,00
SBAB *)	0,61%	2019-04-18	27 000 000,00	0,00	0,00	27 000 000,00
SBAB	0,63%	2019-11-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	4,32%	2021-07-22	19 606 818,00	0,00	165 080,00	19 441 738,00
Summa			71 307 318,00	0,00	373 080,00	70 934 238,00

*) Lånet omsattes den 18 januari 2019 till en ränta 1,32% och är bunden till 2022-01-12.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 373 080 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 373 080 kr årligen. Styrelsen beslöt under 2018 att inte göra någon extra amortering på lånen motsvarande 1 000 000 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	1 153
Mottagna depositioner	0	18 697
Skuld sociala avgifter och skatter	91 840	97 929
Avräkning hyror och avgifter	780	1 080
Summa övriga skulder	92 620	118 859

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 726	67 832
Upplupna elkostnader	55 889	98 074
Upplupna värmekostnader	107 507	194 136
Upplupna kostnader för renhållning	763	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	128 546	36 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 052	771 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761 483	1 189 789

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	97 207 000	97 207 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lynne 190420
Ort och datum

Monica Moberg Falk
Monica Moberg Falk

Åke Malmberg
Åke Malmberg

Ruth Björk
Ruth Björk

Britt-Marie Englund
Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2019

BoRev Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson
Tomas Jonasson
Revisor

Lars Norin
Lars Norin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gudöterassen, org. nr. 716418-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gudöterassen, för år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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 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 någon 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.

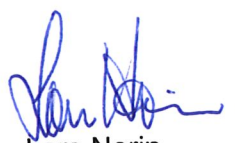
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

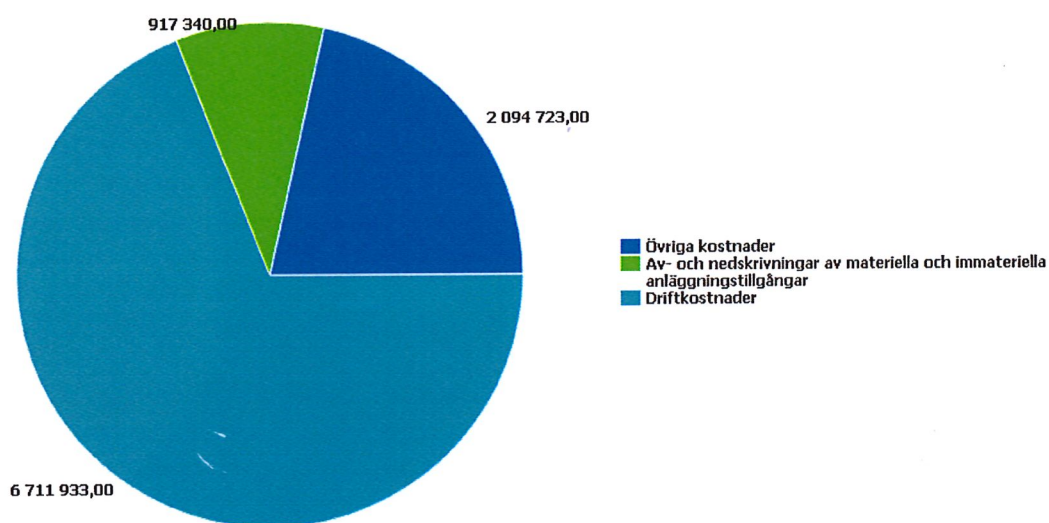
Uppsala den 2 maj 2019


Tomas Jonasson
Revisor


Lars Norin
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 711 933	8 033 966
Övriga externa kostnader	241 922	249 618
Personalkostnader	263 367	262 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	917 340	917 340
Finansiella poster	1 589 434	1 640 084
Summa kostnader	9 723 995	11 103 033



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Gudöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gudöterrassen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

