

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gudöterrassen
Org nr: 716418-6392



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 främst beroende på lägre räntekostnader, underhållskostnader, dock något högre kostnader för reparationer. Driftkostnaderna är i nivå med föregående år exkl underhåll- och reparationskostnader med undantag av snöröjning samt uppvärmning och elkostnader som har minskat.

Antagen budget för verksamhetsår 2020 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 1 139 tkr före dispositioner. Likvidamedel vid ingången av året 8 134 tkr och vid utgången av året uppgick likvida medel till 7 578 tkr, en försämring med 556 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 021 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Näsby 60:1 och Gudövik 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 117 000 000 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
KEAB - Gruppen	Städning
Stockholms Hiss & Elteknik	Hisservice
Vattenfall Kundenservice AB	El
Vattenfall Kundenservice AB	Fjärrvärme
TeliaSonera AB	Kabel-TV
Aimo Park	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 844 tkr och planerat underhåll för 1 583 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**

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	818 tkr
Byte tvättstugeutrustning	84 tkr
Stamspolning	87 tkr
Byte radiatorer och termostater	134 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll	137 tkr
Panelbyten	323 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasader och fönster	2020-2021	
Målningsarbeten	2020-2021	
Renovering tvättstugor	2020-2021	
Målning hissentréer	2020	
Underhåll utemiljö	2020	

A

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	2020
Åke Malmberg	Vice ordförande	2021
Rut Björk	Ledamot	2021
Britt-Marie Englund	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Grönberg	Suppleant, sekreterare	2020
Lise-Lotte Olofsson Hernström	Suppleant	2020
Sven Lysén	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Lars Norin	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Gunnar Bjurel	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ramqvist	Sammanställande	2020
Lotta Bjurel		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året byggt om gamla expeditionen till lägenhet. Lägenheten är såld med tillträde i februari 2020. Nedlagda kostnader på bokslutsdagen redovisas i not 10.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

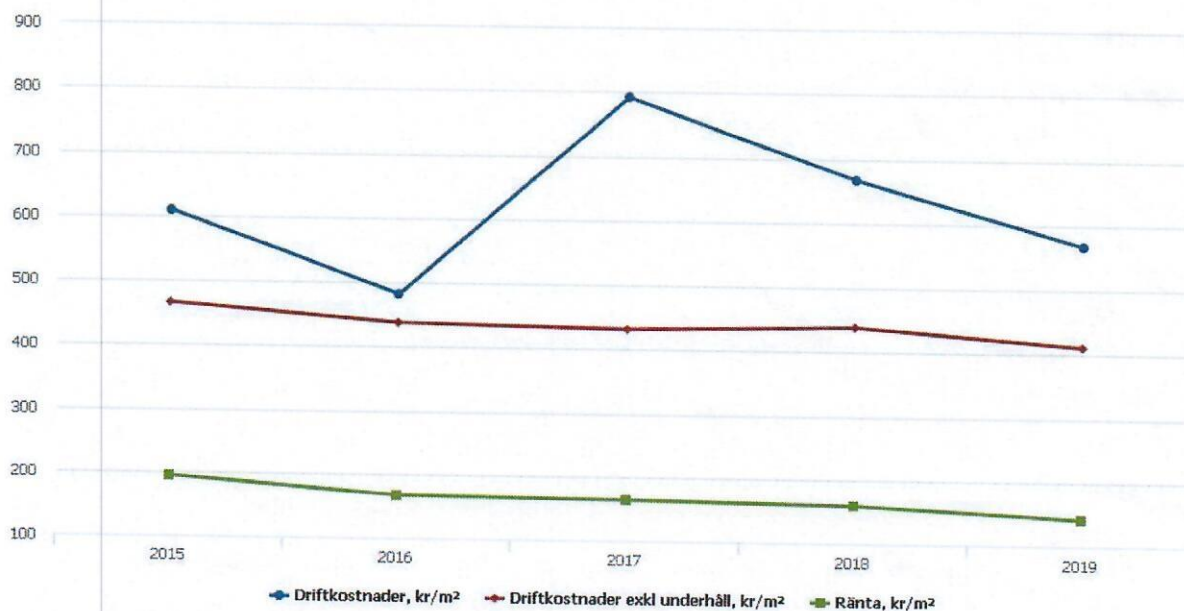
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under verksamhetsåret tecknat kollektivt avtal med Telia för bredband och IP-telefoni.

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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 575	9 576	9 516	9 517	9 521
Resultat efter finansiella poster	1 104	-81	-1 544	1 854	188
Resultat exklusive avskrivningar	2 021	837	-626	2 771	1 105
Balansomslutning	92 608	91 366	92 344	95 013	94 236
Soliditet %	22	21	21	22	20
Likviditet %	371	533	405	556	335
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	816	816	816	816	816
Driftkostnader, kr/m ²	567	667	792	482	609
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	438	431	437	465
Ränta, kr/m ²	142	160	165	168	194
Lån, kr/m ²	7 016	7 053	7 090	7 227	7 264



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 439 505	6 568 135	3 322 723	-80 616
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-80 616	80 616
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 000 000	1 000 000	
Årets resultat				1 104 253
Vid årets slut	9 439 505	6 568 135	3 242 107	1 104 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 242 107
Årets resultat	1 104 253
Årets fondavsättning	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 000
Summa	4 346 359

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	3 346 359

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

Handwritten mark

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 574 798	9 575 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 602	67 604
Summa rörelseintäkter		9 755 400	9 643 379
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 719 006	-6 711 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 580	-241 922
Personalkostnader	Not 6	-301 916	-263 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-917 140	-917 340
Summa rörelsekostnader		-7 248 642	-8 134 562
Rörelseresultat		2 506 758	1 508 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 618	27 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 428 124	-1 616 686
Summa finansiella poster		-1 402 506	-1 589 434
Resultat efter finansiella poster		1 104 253	-80 616
Årets resultat		1 104 253	-80 616

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 392 363	82 296 937
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	691 108	703 674
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	2 852 104	80 916
Summa materiella anläggningstillgångar		84 935 575	83 081 527
Summa anläggningstillgångar		84 935 575	83 081 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	65
Övriga fordringar	Not 11	2 007	3 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 765	147 448
Summa kortfristiga fordringar		94 772	150 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 578 094	8 133 575
Summa kassa och bank		7 578 094	8 133 575
Summa omsättningstillgångar		7 672 866	8 284 400
Summa tillgångar		92 608 441	91 365 927

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 439 505	9 439 505
Fond för yttre underhåll		6 568 135	6 568 135
Summa bundet eget kapital		16 007 640	16 007 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 242 107	3 322 723
Årets resultat		1 104 253	-80 616
Summa fritt eget kapital		4 346 359	3 242 107
Summa eget kapital		20 353 999	19 249 747
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	70 188 078	70 561 158
Summa långfristiga skulder		70 188 078	70 561 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	373 080	373 080
Leverantörsskulder		353 961	313 094
Skatteskulder		5 611	14 746
Övriga skulder	Not 15	84 065	92 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 249 647	761 483
Summa kortfristiga skulder		2 066 364	1 555 022
Summa eget kapital och skulder		92 608 441	91 365 927

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. Räkna 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 208 076	8 208 072
Hyror, lokaler	116 121	115 616
Hyror, p-platser	236 910	238 979
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 853	-2 858
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 000	-27 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 025 544	1 025 544
Elavgifter	18 000	18 222
Summa nettoomsättning	9 574 798	9 575 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	23 681	18 180
Fakturerade kostnader	540	720
Övriga rörelseintäkter	34 798	39 521
Försäkringsersättningar	121 583	9 183
Summa övriga rörelseintäkter	180 602	67 604

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 582 975	-2 298 859
Reparationer	-844 023	-702 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 355	-154 615
Arrendeavgifter	-7 366	-7 322
Försäkringspremier	-105 812	-110 873
Kabel- och digital-TV	-125 152	-125 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 305	-3 713
Obligatoriska besiktningar	-7 883	-8 455
Snö- och halkbekämpning	-273 305	-335 192
Förbrukningsinventarier	-24 526	-91 908
Vatten	-455 433	-393 195
Fastighetsel	-361 212	-420 712
Uppvärmning	-576 043	-896 971
Sophantering och återvinning	-219 965	-227 489
Förvaltningsarvode skötsel	-970 652	-934 947
Summa driftkostnader	-5 719 006	-6 711 933

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 672	-90 652
IT-kostnader	-24 599	-14 864
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-21 594
Övriga förvaltningskostnader	-32 134	-27 179
Kreditupplysningar	-900	-1 991
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 076	-18 166
Kontorsmateriel	-3 571	-4 879
Telefon och porto	-5 759	-3 988
Medlems- och föreningsavgifter	-7 740	-7 580
Konsultarvoden	-51 649	-43 393
Bankkostnader	-3 474	-1 929
Övriga externa kostnader	-40 256	-5 706
Summa övriga externa kostnader	-310 580	-241 922

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-158 200	-157 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 200	-14 000
Övriga arvoden	-52 800	-47 157
Övriga kostnadsersättningar, i samband med ombyggnad lägenhet	-30 000	0
Övriga personalkostnader, utbildning	-2 100	-1 600
Sociala kostnader	-37 616	-42 810
Summa personalkostnader	-301 916	-263 367

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-904 574	-904 774
Avskrivning Installationer	-12 566	-12 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-917 140	-917 340

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 270 420	-12 365 646
	-13 270 420	-12 365 646

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-904 574	-904 774
	-904 574	-904 774

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-13 569 903	-13 569 903
	-13 569 903	-13 569 903

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	76 302 363	77 206 937
Mark	5 090 000	5 090 000

Taxeringsvärden

Bostäder	117 000 000	100 000 000
Lokaler		86 000

Totalt taxeringsvärde

	117 000 000	100 086 000
<i>varav byggnader</i>	<i>88 000 000</i>	<i>75 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	753 938	753 938
	753 938	753 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	753 938	753 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-50 264	-37 698
	-50 264	-37 698
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	-12 566	-12 566
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-62 830	-50 264
	-62 830	-50 264
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-62 830	-50 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	691 108	703 374
Varav		
Installationer	691 108	703 374

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut, ombyggnad lokal till lägenhet	2 852 104	80 916

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 007	3 312
Summa övriga fordringar	2 007	3 312

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 543	26 182
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 021	23 418
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 288	31 288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 913	66 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 765	147 448

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 652	2 355
Bankmedel	6 590 269	7 465 190
PlusGiro	21 018	48 468
Transaktionskonto	961 155	617 562
Summa kassa och bank	7 578 094	8 133 575

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	70 561 158	70 934 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-373 080	-373 080
Långfristig skuld vid årets slut	70 188 078	70 561 158

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,20%	2020-02-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,00%	2020-05-29	14 492 500,00	0,00	208 000,00	14 284 500,00
SBAB	4,32%	2021-07-22	19 441 738,00	0,00	165 080,00	19 276 658,00
SBAB	1,32%	2022-01-12	27 000 000,00	0,00	0,00	27 000 000,00
Summa			70 934 238,00	0,00	373 080,00	70 561 158,00

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

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	83 195	91 840
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Clearing, oidentifierad inbetalning	870	0
Summa övriga skulder	84 065	92 620

19

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	49 973	8 726
Upplupna elkostnader	40 156	55 889
Upplupna värmekostnader	77 572	107 507
Upplupna kostnader för renhållning	0	763
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	13 063	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	286 623	128 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	760 260	438 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 249 647	761 483

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

Typsett 200304
Ort och datum

Monica Moberg Falk
Monica Moberg Falk

Rut Björk
Rut Björk

Åke Malmberg
Åke Malmberg

Britt-Marie Englund
Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lars Norin
Lars Norin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen, org.nr 716418-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. 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 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-07



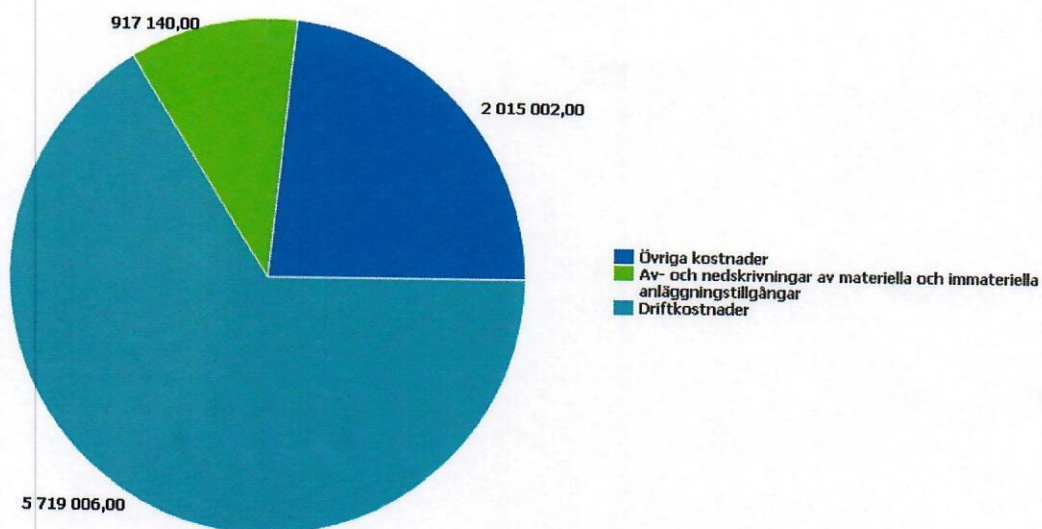
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Norin
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 719 006	6 711 933
Övriga externa kostnader	310 580	241 922
Personalkostnader	301 916	263 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	917 140	917 340
Finansiella poster	1 402 506	1 589 434
Summa kostnader	8 651 147	9 723 995



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.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

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

