

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gudöterrassen
Org nr: 716418-6392



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 jämfört med 2019 främst beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Driftkostnaderna är lägre jämfört med 2019 beroende på lägre kostnader för el-, vatten- och värme- och skötselkostnader dock är kostnad för bredband högre pga förändrat avtal, vilket innebär tillgång till bredband, IP-telefoni och TV utan kostnader för de boende.

Antagen budget för verksamhetsår 2021 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 524 tkr före dispositioner. Likvidamedel vid ingången av året 7 578 tk och vid utgången av året uppgick likvida medel till 12 911 tkr, en förbättring med 5 333 tkr. Förbättringen beror främst på försäljning av nya lägenheten i februari 2020.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 371% till 617%.

I resultatet ingår avskrivningar med 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 555 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 116 st terrasslägenheter. En lägenhet har tillkommit under året som färdigställdes i början av 2020 och såldes i februari 2020.

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	32	32	116

Bostäder bostadsrätt 10 144 m²

Ytan för bostäder har ökat med 87 m² motsvarande den nya lägenheten.

Årets taxeringsvärde 117 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 000 000 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 Kundservice AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
Telia Sverige 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 637 tkr och planerat underhåll för 1 455 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
Målning fasader	583
Renovering påbörjad av tvättstuga	112
Efterkontroll OVK	8
Betongarbeten	150
Byte paneler	301
Byte staket	67
Underhåll brygga	134
Renovering el-installation p-platser	66
Övrigt underhåll	34

19

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasader och fönster	2021	fortsättning
Renovering betong	2021	
Renovering tvättstuga	2021	
Byte av varmvattentankar	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Moberg Falk	Ordförande	2022
Åke Malmberg	Vice ordförande	2021
Britt-Marie Englund	Ledamot	2022
Rut Björk	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise-Lotte Hernström Olofsson	Suppleant	2021
Sven Lysén	Suppleant, sekreterare	2021
Thomas Bergman	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Lars Norin	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Anna Neppenström	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Rahmqvist	Sammanställande	2021
Lotta Bjurel		2021

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

19

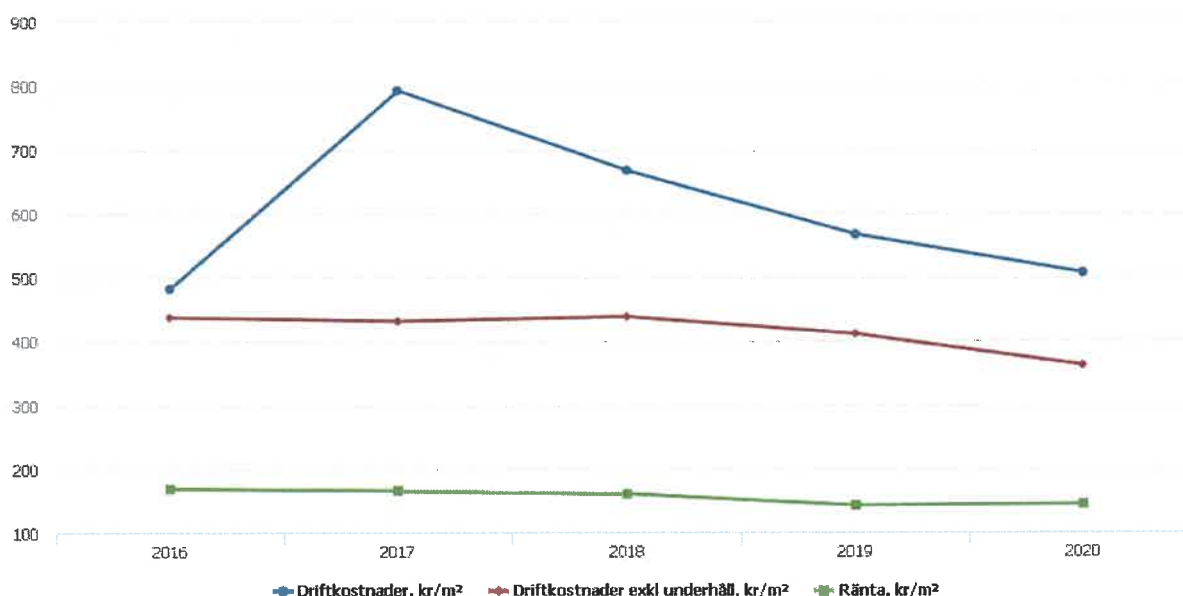
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,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

I samband med föreningsstämman 2020 tillsattes en grupp som fick till uppgift att utreda möjligheten att installera laddningsstolpar på våra befintliga P-platser för el/hybrid-bilar. Styrelsen mottog gruppens slutrapport i november 2020 och tog beslut om att installera sex laddplatser med planerad installationsstart mars 2021. Föreningen hade redan innan laddgruppens start, medverkat i ett pilotprojekt för ändamålet under ett år.

Under 2021 kommer också planering och projektering av flytt av tvättstuga på Tegvägen att påbörjas. Detta för att ge möjlighet att bygga om den nuvarande tvättstugan på till en lägenhet som efter försäljning kan ge inkomst till föreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 643	9 575	9 576	9 516	9 517
Resultat efter finansiella poster	1 599	1 104	-81	-1 544	1 854
Resultat exklusive avskrivningar	2 555	2 021	837	-626	2 771
Balansomslutning	97 401	92 608	91 366	92 344	95 013
Soliditet %	26	22	21	21	22
Likviditet %	*37	371	533	405	556
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	816	816	816	816	816
Driftkostnader, kr/m ²	507	567	667	792	482
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	363	411	438	431	437
Ränta, kr/m ²	144	142	160	165	168
Lån, kr/m ²	6 919	7 016	7 053	7 090	7 227



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

***) Exklusive kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 617%.**

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 439 505	0	6 568 135	3 242 107	1 104 253
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 104 253	-1 104 253
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 000 000	1 000 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	88 740	3 426 478			
Årets resultat					1 599 583
Vid årets slut	9 528 245	3 426 478	6 568 135	4 346 360	1 599 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 346 359
Årets resultat	1 599 583
Årets fondavsättning	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 000
Summa	5 945 942

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	3 945 942

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 642 727	9 574 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 923	180 602
Summa rörelseintäkter		9 695 650	9 755 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 141 292	-5 719 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 098	-310 580
Personalkostnader	Not 6	-303 109	-301 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-955 254	-917 140
Summa rörelsekostnader		-6 671 754	-7 248 642
Rörelseresultat		3 023 896	2 506 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 735	25 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 458 048	-1 428 124
Summa finansiella poster		-1 424 313	-1 402 506
Resultat efter finansiella poster		1 599 583	1 104 253
Årets resultat		1 599 583	1 104 253

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	83 651 318	81 392 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	678 543	691 108
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	2 852 104
Summa materiella anläggningstillgångar		84 329 860	84 935 575
Summa anläggningstillgångar		84 329 860	84 935 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 448	0
Övriga fordringar	Not 11	1 769	2 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 557	92 765
Summa kortfristiga fordringar		159 774	94 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	12 911 268	7 578 094
Summa kassa och bank		12 911 268	7 578 094
Summa omsättningstillgångar		13 071 042	7 672 866
Summa tillgångar		97 400 902	92 608 441

19

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 954 723	9 439 505
Fond för yttre underhåll		6 568 135	6 568 135
Summa bundet eget kapital		19 522 858	16 007 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 346 359	3 242 107
Årets resultat		1 599 583	1 104 253
Summa fritt eget kapital		5 945 942	4 346 359
Summa eget kapital		25 468 800	20 353 999
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 000 000	70 188 078
Summa långfristiga skulder		37 000 000	70 188 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 188 078	373 080
Leverantörsskulder		383 724	353 961
Skatteskulder		8 432	5 611
Övriga skulder	Not 15	84 357	84 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 267 511	1 249 647
Summa kortfristiga skulder		34 932 102	2 066 364
Summa eget kapital och skulder		97 400 902	92 608 441

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 272 307	8 208 076
Hyror, lokaler	116 551	116 121
Hyror, p-platser	237 360	236 910
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 548	-2 853
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 720	-27 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 033 352	1 025 544
Elavgifter	20 425	18 000
Summa nettoomsättning	9 642 727	9 574 798

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	18 908	23 681
Fakturerade kostnader	2 520	540
Övriga rörelseintäkter	31 495	34 798
Försäkringsersättningar	0	121 583
Summa övriga rörelseintäkter	52 923	180 602

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 454 768	-1 582 975
Reparationer	-637 320	-844 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 335	-158 355
Arrendeavgifter	-7 544	-7 366
Försäkringspremier	-110 505	-105 812
Kabel- och digital-TV	-386 547	-125 152
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 639	-6 305
Obligatoriska besiktningar	-7 444	-7 883
Snö- och halkbekämpning	-99 838	-273 305
Förbrukningsinventarier	-22 280	-24 526
Vatten	-444 292	-455 433
Fastighetsel	-239 397	-361 212
Uppvärmning	-485 430	-576 043
Sophantering och återvinning	-197 672	-219 965
Förvaltningsarvode skötsel	-875 280	-970 652
Summa driftskostnader	-5 141 292	-5 719 006

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 085	-93 672
IT-kostnader	-8 660	-24 599
Arvode, yrkesrevisor	-25 750	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-15 345	-32 134
Kreditupplysningar	-3 150	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 978	-25 076
Kontorsmateriel	-5 832	-3 571
Telefon och porto	-6 190	-5 759
Medlems- och föreningsavgifter	-7 890	-7 740
Konsultarvoden	-57 350	-51 649
Bankkostnader	-3 730	-3 474
Övriga externa kostnader	-24 139	-40 256
Summa övriga externa kostnader	-272 098	-310 580

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-156 500	-158 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 388	-21 200
Övriga arvoden	-52 800	-52 800
Övriga personalkostnader, i samband med ombyggnad av lägenheter	-32 000	-30 000
Övriga personalkostnader, utbildning	-500	-2 100
Sociala kostnader	-35 921	-37 616
Summa personalkostnader	-303 109	-301 916

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-942 689	-904 574
Avskrivning Installationer	-12 566	-12 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-955 254	-917 140

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 047 260	104 047 260
Mark	5 090 000	5 090 000
	109 137 260	109 137 260
Årets anskaffningar		
Byggnader, ombyggd lokal till lägenhet	3 201 643	0
	3 201 643	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 338 903	109 137 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 174 994	-13 270 420
	-14 174 994	-13 270 420
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-942 689	-904 574
	-942 689	-904 574
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 117 683	-14 174 994
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 569 903	-13 569 903
	-13 569 903	-13 569 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 651 318	81 392 363
Varav		
Byggnader	78 561 317	76 302 363
Mark	5 090 000	5 090 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Totalt taxeringsvärde	117 000 000	117 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>88 000 000</i>	<i>88 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-62 830	-50 264
	-62 830	-50 264
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	-12 566	-12 566
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-75 396	-62 830
	-75 396	-62 830
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 396	-62 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	678 542	691 108
Varav		
Installationer	678 542	691 108

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut, ombyggnad av lokal till lägenhet	0	2 852 104

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 769	2 007
Summa övriga fordringar	1 769	2 007

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 987	26 543
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 569	24 021
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 306	31 288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 695	10 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 557	92 765

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 909	5 652
Bankmedel, SBAB	9 612 557	6 590 269
PlusGiro	8 902	21 018
Transaktionskonto, Swedbank	3 287 900	961 155
Summa kassa och bank	12 911 268	7 578 094

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	70 188 078	70 561 158
Nästa års omsättning av lån	-33 188 078	-373 080
Långfristig skuld vid årets slut	37 000 000	70 188 078

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,90%	2021-02-28	14 284 500,00	0,00	208 000,00	14 076 500,00
SBAB	4,32%	2021-07-22	19 276 658,00	0,00	165 080,00	19 111 578,00
SBAB	1,32%	2022-01-12	27 000 000,00	0,00	0,00	27 000 000,00
SBAB	1,20%	2023-10-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			70 561 158,00	0,00	373 080,00	70 188 078,00

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 373 080 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	83 952	83 195
Clearing, oidentifierad inbetalning	405	870
Summa övriga skulder	84 357	84 065

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	49 927	49 973
Upplupna elkostnader	35 428	40 156
Upplupna värmekostnader	72 895	77 572
Upplupna kostnader för renhållning	2 269	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	0	13 063
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	307 277	286 623
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 715	760 260
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 267 511	1 249 647

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

upsett 210325

Ort och datum

Monika Moberg Falk

Monika Moberg Falk

Åke Malmberg

Åke Malmberg

Rut Björk

Rut Björk

Britt-Marie Englund

Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats *2021-04-22*

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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 *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, 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.

18

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 2020 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 2021-04-22

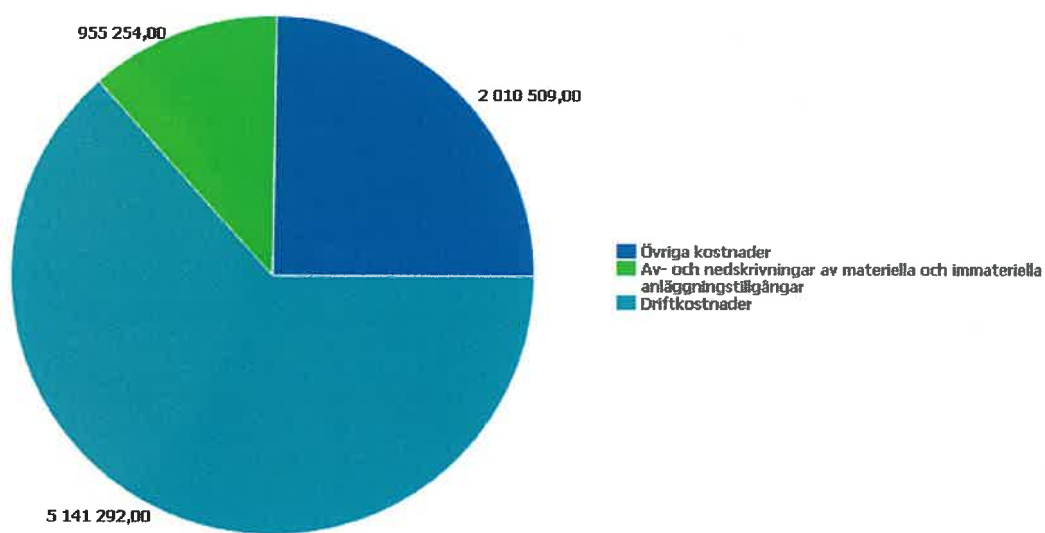


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lars Norin
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 141 292	5 719 006
Övriga externa kostnader	272 098	310 580
Personalkostnader	303 109	301 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	955 254	917 140
Finansiella poster	1 435 302	1 402 506
Summa kostnader	8 107 056	8 651 147



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 förutbetald 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.

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.

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

