Bostadsrättsföreningen Arkivgatan 7

Årsredovisning 2024



ORG.

Bostadsrättsföreningen Arkivgatan 7

Org.nr: 769603-6735

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivgatan 7, 769603-6735, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Anders Cervin	2025
Ledamot	Göran Warnholtz	2025
Ledamot	Christian Lechtaler	2025
Suppleant	Lisbeth Lindberg	2025

Revisorer	
Intern revisor	Jan Hillström
Revisorssuppleant	Anders Wallsten

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Hagnö (sammankallande) och Anna-Greta Becker.

Firmateckning

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

Vi ser om ditt hus!

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 5:3 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1916 och har värdeår 1971. Fastighetens adresser är Arkivgatan 7 samt Geijersgatan 8 Göteborg.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal och 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok	6 rok	7 rok
5	3	4

Total tomtarea:	1 010	kvm
Total bostadsarea:	2 705	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 705	kvm
Total lokalarea:	420	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Familjen på Arkivgatan AB	420	2027-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-11-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2025-12-31.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, städning & vinterväghållning	Hagwalls förvaltning och fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Securitas
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service
Serviceavtal hissar	KONE

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 011 kr (188 488 kr 2023) och planerat underhåll för 12 723 kr (inga planerade underhåll 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad avser tvätt av mur.

Underhållsplan, planerat underhåll och tidigare underhåll

Underhållsarbeten bedrivs enligt fastställd underhållsplan som gäller för perioden 2015-2044 och är upprättad av Planima i samråd med styrelsen. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar årets resultat genom årliga avskrivningar. Enligt gällande stadgar avsätts 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för 2024 innebär 315 336 kr, detta motsvarar 101 kr per kvadratmeter.

Kommande perioders underhåll avser hissombyggnad och ny entrédörr.

Under åren 2015–2018 har föreningen genomfört omfattande renoveringar av gatufasaderna mot Arkivgatan och Geijersgatan, vilket inkluderade gjutning av fyra nya hörnbalkonger.

År 2019 åtgärdades och målades de putsade delarna av fasaderna, inklusive den nedre hörnbalkongen. Samma år installerades även ett nytt porttelefonsystem.

Under 2020 fortsatte underhållsarbetet med renovering av gårdsfasaderna och fem balkonger. Hissen uppgraderades dessutom med ett nytt larmsystem.

År 2021 utfördes kartläggning, inspektion och spolning av dagvattenledningar samt rensning av brunnar på gården. Samma år genomfördes även förbättringar av avloppssystemet, målning av kedjor samt renovering av gavlarnas staket.

År 2022 bytte föreningen dagvattenledningar och lät asfaltera innergården. Dessa åtgärder har klassificerats som investeringar och redovisas därför som nya anläggningstillgångar i balansräkningen. Kostnaderna fördelas över tid genom årliga avskrivningar på 40 respektive 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 25 kr/kvm, till 200 kr/kvm och år. Avseende 2024 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 640	1 584	1 485	1 141
Resultat efter finansiella poster. tkr	-386	-538	-27	1
Förändring av underhållsfond, tkr	303	315	269	212
Resultat efter fondförändringar, tkr	-689	-854	-296	-211
Sparande, kr/kvm	55	2	181	196
Soliditet, (%)	60	60	61	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	200	200	200	200
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	33	34	36	38
Lokalhyra, kr/kvm	2 328	2 185	1 917	1 689
Driftkostnad, kr/kvm	242	234	218	204
Energikostnad, kr/kvm	135	122	117	110
Ränta, kr/kvm	201	195	38	24
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	101	101	92	92
Skuldsättning, kr/kvm	4 800	4 800	4 800	4 800
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 545	5 545	5 545	5 545
Räntekänslighet, (%)	27.7	27.7	27.73	27.73
Snittränta, (%)	4.19	4.06	0.80	0.50

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Höjningar av årsavgiften kan bli aktuella för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 293 731	869 358	- 4 938 429	- 538 445
Disposition enligt föreningsstämma			-538 445	538 445
Avsättning till underhållsfond		315 336	-315 336	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 723	12 723	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 386 205
Vid årets slut	**28 293 731**	**1 171 971**	**- 5 779 487**	**- 386 205**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 5 476 874
Årets resultat före fondförändring	- 386 205
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 315 336
Ianspråktagande av underhållsfond	12 723
Summa över/underskott	**- 6 165 692**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 6 165 692
Totalt	**- 6 165 692**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 548 050	1 482 562
Övriga rörelseintäkter	*3*	92 433	101 456
Summa rörelseintäkter		**1 640 483**	**1 584 018**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-66 011	-188 488
Planerat underhåll	*5*	-12 723	0
Driftskostnader	*6*	-756 229	-730 169
Övriga kostnader	*7*	-85 981	-81 062
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-545 357	-545 363
Summa rörelsekostnader		**-1 466 301**	**-1 545 082**
RÖRELSERESULTAT		**174 182**	**38 936**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		68 753	31 682
Räntekostnader		-629 140	-609 063
Summa finansiella poster		**-560 387**	**-577 381**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-386 205**	**-538 445**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-386 205**	**-538 445**
ÅRETS RESULTAT		**-386 205**	**-538 445**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9 , 10*	36 502 239	37 047 596
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 502 239**	**37 047 596**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 502 239**	**37 047 596**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		60 226	57 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	60 085	53 445
Summa kortfristiga fordringar		**120 311**	**111 404**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	2 342 967	2 239 579
Summa kassa och bank		**2 342 967**	**2 239 579**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 463 278**	**2 350 983**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 965 517**	**39 398 579**

Vi ser om ditt hus!

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 293 731	28 293 731
Underhållsfond		1 171 971	869 358
Summa bundet eget kapital		**29 465 702**	**29 163 089**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 779 487	-4 938 429
Årets resultat		-386 205	-538 445
Summa fritt eget kapital		**-6 165 692**	**-5 476 874**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 300 010**	**23 686 215**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	15 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		63 385	85 231
Skatteskulder		5 443	8 251
Övriga skulder		215 992	203 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	380 687	415 212
Summa kortfristiga skulder		**15 665 507**	**15 712 365**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**15 665 507**	**15 712 365**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 965 517**	**39 398 580**

Vi ser om ditt hus!

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		174 182	38 937
Avskrivningar		545 357	545 363
Summa		**719 539**	**584 300**
Erhållen ränta		68 753	31 682
Erlagd ränta		-629 140	-609 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**159 152**	**6 918**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-8 906	9 401
Minskning av rörelseskulder		-46 858	54 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**103 388**	**70 670**
Årets kassaflöde		**103 388**	**70 670**
Likvida medel vid årets början		**2 239 579**	**2 168 909**
Likvida medel vid årets slut		**2 342 967**	**2 239 579**

Vi ser om ditt hus!

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	50
Balkong	40

Vi ser om ditt hus!

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Hissar, ledningssystem	40
Vatten och avlopp	40
Övrigt	24
Markanläggningar	40
Mur	10
Asfaltering	30
Inventarier	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	540 998	541 000
Hyror lokaler	977 652	917 832
Hyror p-platser/garage	29 400	23 730
Totalt årsavgifter och hyror	**1 548 050**	**1 482 562**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Debiterad fastighetsskatt	91 116	91 116
Överlåtelseavgifter	1 311	1 313
Övriga intäkter	6	9 027
Totalt övriga rörelseintäkter	**92 433**	**101 456**

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	11 609	3 045
Reparation hiss	18 917	7 348
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 593	3 864
Reparation lokaler	0	6 939
Reparation markytor	0	18 377
Vattenskador	0	118 147
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	19 936
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 363	10 833
Värme, installationer	4 643	0
Ventilation, installationer	7 809	0
El, installationer	6 076	0
Totalt reparationer	**66 011**	**188 488**

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll markytor	12 723	0
Totalt planerat underhåll	**12 723**	**0**

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	17 727	20 070
Uppvärmning	345 314	310 009
Vatten och avlopp	58 627	51 004
Avfallshantering	38 899	46 045
Sotning	0	9 613
Teknisk förvaltning	56 563	60 816
Serviceavtal	16 747	16 869
Besiktningskostnader *	14 387	19 209
Systematiskt brandskyddsarbete **	8 824	1 590
Snöröjning	1 856	2 218
Bevakningskostnader	7 341	6 894
Kabel-TV	32 052	30 860
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 805	8 365
Försäkringar	33 978	31 463
Förbrukningsmaterial	5 429	4 958
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 680	110 188
Totalt driftskostnader	**756 229**	**730 169**

* Av kostnad 2023 avser 9 731 kr energideklaration och 7 340 kr avser OVK-besiktning i lokalen. Av kostnad 2024 avser 10 000 kr åtgärder efter OVK-besiktning i lokalen.

** Kostnaden för 2024 avser kontroll av samtliga kakelugnar, vilka under året blev godkända för eldning.

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 240	4 240
Förvaltningskostnader *	69 751	72 562
Tele och post	698	850
Bankkostnader	566	350
Övriga externa tjänster	6 981	2 261
Övriga externa kostnader	3 744	800
Totalt övriga kostnader	**85 981**	**81 062**

* Kostnad innefattar bland annat ett lunchmöte för medlemmar samt medlemsmiddag efter årsstämman.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	524 756	524 761
Markanläggningar	20 601	20 602
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**545 357**	**545 363**

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 906 000	17 906 000
Summa:	**17 906 000**	**17 906 000**

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	34 704 174	34 704 174
Mark	9 105 000	9 105 000
Markanläggningar	645 591	645 591
Utgående anskaffningsvärden	**44 454 765**	**44 454 765**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 237 773	- 6 713 012
Markanläggningar	- 169 396	- 148 794
Årets avskrivning på byggnader	- 524 756	- 524 761
Årets avskrivning på markanläggningar	- 20 601	- 20 602
Utgående avskrivningar	**-7 952 526**	**-7 407 169**
Utgående redovisat värde	**36 502 239**	**37 047 596**
Varav		
Byggnader	26 941 645	27 466 401
Mark	9 105 000	9 105 000
Markanläggningar	455 594	476 195
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärde mark	64 312 000	64 312 000
	105 112 000	**105 112 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	9 112 000	9 112 000
	105 112 000	**105 112 000**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 351	0
Förutbetald försäkring	35 757	33 978
Förutbetalda kostnader	21 977	19 467
Summa	**60 085**	**53 445**

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	750 384	704 737
Transaktionskonto Ålandsbanken	92 584	4 895
Fasträntekonto Ålandsbanken	1 500 000	1 529 948
Summa	**2 342 968**	**2 239 580**

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 000 000	15 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Summa	**15 000 000**	**15 000 000**

Vi ser om ditt hus!

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea *	2025-02-17	3,05 %	15 000 000	15 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**15 000 000**	**15 000 000**

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3 M under bindningstiden.
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån., dock är finansieringen av långfristig karaktär och förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	55 917	87 707
Förutbetalda intäkter	245 866	237 418
Upplupna kostnader	78 904	90 086
Summa	**380 687**	**415 211**

Vi ser om ditt hus!

Underskrifter

Göteborg 2025- 04-29

Anders Cervin
Ordförande

Göran Warnholtz
Ledamot

Christian Lechtaler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-29

Jan Hillström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Arkivgatan 7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt uppdrag är att genomföra en revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

En revision innefattar även att bedöma redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att värdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit några åtgärder eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen. Därför tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2025-04-23

Jan Hillström

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

