

# Brf Såpbruket

Årsredovisning 2022-2023



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!







**Dagordning vid föreningsstämma**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om resultatdisposition
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning
12. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
17. Mötets avslutande



Årsredovisning för  
**Brf Såpbruket**  
716409-5833  
Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Såpbruket, 716409-5833, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Oskar Katona	Ordförande	2023
Karin Moberg Stenberg	Ledamot	2024
Maja Winter	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Jonas Groth	Suppleant	2024
Anna-Kari Bruce	Suppleant	2023
Stefan Svensson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
Sten Sigström	Föreningsrevisor	2023

##### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	
--------------------------------	-------------------	--

##### Valberedning

Anna-Lotta Ålund	Sammanställande	2023
Mikael Gunnarsson		2023

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 1:12 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 211 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adresser är Mölndalsvägen 27-43, ojämn nummer.

Föreningen upplåter 211 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler samt 1 förråd med hyresrätt. Dessutom hyr föreningen del av garage där 121 garageplatser och 1 mc-plats hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
90	87	28	6

Total tomtarea:	12 546 kvm
Total bostadsarea:	16 286 kvm
Total lokalarea:	808 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
Carina Jardemark	Frisör	67 kvm
Adora Dental	Tandvård	128 kvm
Göteborgs Stad	Förskola	613 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Tv
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Avfallshantering, mat- och restavfall
Stena Recycling	Avfallshantering, sorterat avfall
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Samuelsson Partner	Serviceavtal portar
Nomor	Förebyggande skadedjursavtal
Nomor	Fågelinspektionsavtal
GK	Serviceavtal ventilation
Elis Textil	Serviceavtal entrémattor
Västia	Parkeringsbevakning

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 750 775 kr och planerat underhåll för 572 746 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda åtgärder:

- Upprustning av gym
- Underhållsspolning lägenheter
- Nyanläggning av mur

Mer information om årets utförda åtgärder återfinns under rubriken Styrelsens ord.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 547 000 kr 2022/2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 149 kr per kvm.

I kommande års underhåll ingår bland annat:

- Upprustning av lekplats (2023/2024)
- Ombyggnation av bastulokal till uthyrningslägenhet (2023/2024)
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK (2023/2024)

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av tvättmaskin	2021/2022
Byte av stolparmatur	2021/2022
Underhåll av asfaltsbeläggning på tomten	2021/2022
Byte av entrépartier	2021/2022
Byte till säkerhetsdörrar	2021/2022
Underhållstvätt av balkongers utsidor	2020/2021
Underhållsåtgärder i skyddsrum	2020/2021
Byte av stenplattor samt plantering av buskar mm.	2020/2021
Inköp av ny parkstolpe till innergård	2020/2021
Byte av tvättmaskin Mölndalsvägen 31	2019/2020
Installation och driftsättning av ny värmepump	2019/2020
Diverse arbeten i utemiljön	2019/2020
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	2018/2019
Inköp av värmepump	2018/2019
Utbyte av diskmaskin i föreningslokal	2017/2018
Utbyte av ventilationsaggregat	2017/2018
Avverkning av sjuka träd	2017/2018
Spolning av avlopp	2016/2017
Utbyte interiör i hissar	2014/2015
Renovering av golv i soprum	2013/2014
Trapphusrenovering	2012/2013

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-11-14. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte och ett budgetsammanträde.

Föreningen har även hållit två extra föreningsstämmor, 2023-03-27 samt 2023-05-31, för att rösta igenom nya stadgar.

## Styrelsens ord

Alla nya medlemmar som flyttat in önskar vi varmt välkomna till föreningen. Vi vill att ni ska trivas i föreningen, med era grannar samt gemenskapen vi erbjuder.

Styrelsen fokuserar på utmaningar som dykt upp i form av inflation, kraftigt höjda elpriser, allmän prishöjning samt ökade räntekostnader. Styrelsen arbetar aktivt för att hålla en sund ekonomi och säkra stabiliteten.

Under verksamhetsår 2022-2023 har ett flertal underhållsåtgärder utförts, t ex spolning av samtliga avloppsstammar och stor uppfräschning av gymmet. Även i år har flertal medlemmar engagerat sig med handfast hjälp, rådgivning, teknisk expertis, mm. Styrelsen vill framföra sitt tack för era insatser. Er hjälp är ovärderlig och visar den bästa styrkan med en förening de engagerade medlemmarna.

Till trädgårdsdagarna, under vår respektive höst, har medlemmarna bidragit med sin hjälp likaså. Det innebär att grannsämjan stärks, vår fina trädgård förskönas och att föreningens medlemmar sparar en slant när vi gör arbetet själva.

Årligen genomför föreningen underhåll och förbättringar gällande fastigheten samt tomt och grönområden. För verksamhetsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023 har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Spolning av samtliga avloppsstammar i fastigheterna har genomförts enligt plan.
- I vissa tvättstugor har trasiga klinkers bytts ut. (I underhållsplan ligger framgent att rusta upp samtliga tvättstugor.)
- Gymmet har fräschats upp ordentligt genom ett flertal åtgärder, bl a målning, reparation, m m under 2023. Även nyare träningsmaskiner har införskaffats till lokalen.
- Trappan vid garaget (Framnäsgratan 13) har rustats upp av hyresvärden SGS Studentbostäder.
- Nedtagning och beskärning av träd och växter har skett löpande under året samt även markarbeten, bl a barkning för att minska ogräset i våra planteringar. Styrelsen har som policy att vid nedtagning av träd plantera nya så att vi bibehåller beståndet samt har kvar den uppskattade trädgårdskänslan.
- En låg stenmur har uppförts vid pergolan för att på så sätt ge ett mer inbjudande intryck. Därmed har det höga staketet vi haft tidigare ersatts.

Övriga punkter värda att notera är:

- Styrelsen beslutade höja medlemsavgiften (hyran) med + 6 %. Gäller från och med 2023-07-01.
- Styrelsen planerar rusta upp lilla lekplatsen mellan 39/41. I detta arbete ingår även översyn av grillplatsen, bänkar och bord.
- Styrelsen har fortsatt dialogen med SGS Studentbostäder om utvecklingen av garageplatserna samt laddboxar på Framnäsgratan 13. Vi har tyvärr inte kommit överens om aktivering av laddboxarna ännu.
- Ombyggnationen av bastulokalen i 37:an till uthyrningslägenhet påbörjas under hösten 2023.
- Föreningen har haft två extrastämmor där bl a uppdaterade stadgar (nya Bostadsrättslagen 2023) samt nya trivselregler antogs.
- Inför 2023/2024 planeras genomförande av OVK obligatorisk ventilationskontroll för samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen.

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och förtroendet vi fått från medlemmarna att leda denna fina förening.

Bästa hälsningar,

Oskar Katona, Karin Moberg Stenberg, Maja Winter, Jonas Groth, Stefan Svensson, Anna-Kari Bruce





## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022/2023 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 30 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-06-30: 5 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 2 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 295 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 302 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 2020-07-01 då avgiften sänktes med 5 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter en fast värmekostnad, vilken för närvarande uppgår till 73 kr/kvm.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Rörelsens intäkter	12 234	12 175	11 940	12 598
Resultat efter finansiella poster	1 370	-2 823	2 195	3 297
Förändring av underhållsfond	1 974	-2 554	2 247	1 942
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	969	1 159	1 323	2 725
Sparande, kr / kvm	206	251	221	292
Soliditet %	38	37	38	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	560	560	560	590
Driftskostnad, kr / kvm	362	357	332	314
Energikostnad, kr / kvm	138	127	113	105
Ränta, kr / kvm	56	37	43	56
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	149	146	143	132
Lån, kr / kvm	4 015	4 037	4 066	4 209
Räntekänslighet (%)	8	8	8	7
Snittränta (%)	1,39	0,92	1,05	1,33

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 906 610</b>	<b>17 794 896</b>	<b>18 852 387</b>	<b>-2 823 055</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 823 055	2 823 055
Avsättning till underhållsfond		2 547 000	-2 547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-572 746	572 746	
Årets resultat				1 369 536
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 906 610</b>	<b>19 769 150</b>	<b>14 055 078</b>	<b>1 369 536</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	16 029 332
Årets resultat före fondförändring	1 369 536
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 547 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	572 746
Summa över/underskott	15 424 614

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>15 424 614</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	10 750 795	10 687 299
Övriga rörelseintäkter	3	1 483 001	1 487 358
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 233 796</b>	<b>12 174 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 516 621	-11 653 547
Övriga externa kostnader	7	-560 474	-676 754
Personalkostnader	8	-264 242	-605 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 573 245	-1 428 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 914 582</b>	<b>-14 363 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 319 214</b>	<b>-2 188 851</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		3 195	229
Räntekostnader		-952 873	-634 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-949 678</b>	<b>-634 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 369 536</b>	<b>-2 823 055</b>
<b>�rets resultat</b>		<b>1 369 536</b>	<b>-2 823 055</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	105 922 554	107 298 575
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 722 999	1 920 223
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	34 473	-
Summa materiella anläggningstillgångar		107 680 026	109 218 798
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		107 681 026	109 219 798
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 362	3 328
Övriga fordringar		54 251	61 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	360 069	342 728
Summa kortfristiga fordringar		415 682	407 109
<b>Kassa och bank</b>	13	5 575 667	3 161 983
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 991 349	3 569 092
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		113 672 375	112 788 890

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 906 610	7 906 610
Underhållsfond		19 769 150	17 794 896
Summa bundet eget kapital		27 675 760	25 701 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 055 078	18 852 387
Årets resultat		1 369 536	-2 823 055
Summa fritt eget kapital		15 424 614	16 029 332
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 100 374</b>	<b>41 730 838</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	29 876 000	50 001 000
Övriga långfristiga skulder	16	64 686	64 686
Summa långfristiga skulder		29 940 686	50 065 686
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	38 750 000	19 000 000
Leverantörsskulder		383 777	271 683
Medlemmarnas reparationsfond		50 280	50 280
Övriga skulder		10 410	26 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 436 848	1 644 142
Summa kortfristiga skulder		40 631 315	20 992 366
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 672 375</b>	<b>112 788 890</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 319 214	-2 188 851
Avskrivningar	1 573 246	1 428 037
	<b>3 892 460</b>	<b>-760 814</b>
Erhållen ränta	3 195	229
Erlagd ränta	-952 873	-634 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 942 782</b>	<b>-1 395 018</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 574	-101 536
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-111 051	128 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 823 157</b>	<b>-1 368 464</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 473	-1 972 238
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 473</b>	<b>-1 972 238</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 500 000	18 500 000
Amortering av låneskulder	-18 875 000	-19 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-375 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 413 684</b>	<b>-3 840 702</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 161 983</b>	<b>7 002 685</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 575 667</b>	<b>3 161 983</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	20-120 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	9 125 939	9 125 939
Hyror lokaler	1 016 986	945 902
Hyror p-platser/garage	603 670	611 258
Hyror förråd	4 200	4 200
<b>Summa</b>	<b>10 750 795</b>	<b>10 687 299</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Vatten och energi	6 753	6 890
Uppvärmning *	1 193 202	1 202 655
Debiterad fastighetsskatt	2 781	7 443
Gymavgifter	41 550	32 500
Gemensamhetslokal	15 100	7 500
Överlåtelseavgifter	24 475	30 994
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 860	7 182
Vidarefaktureringar	-	173 245
Elstöd	106 463	-
Övriga intäkter **	80 817	18 949
<b>Summa</b>	<b>1 483 001</b>	<b>1 487 358</b>

\* Samtliga lägenheter debiteras för närvarande 73 kr/kvm i värmeavgift.

\*\* 66 200 kr avser intäkt vid försäljning av traktor.

**Not 4 Reparationer**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Lokaler	40 774	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	73 083	44 007
Armaturer, gemensamma utrymmen	29 046	17 178
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 668	16 020
Övrigt, gemensamma utrymmen	41 068	7 121
VA & sanitet, installationer	59 228	23 822
Värme, installationer	24 178	34 556
Ventilation, installationer	29 360	-
El, installationer	4 242	21 821
Tele/tv/porttelefon, installationer	32 677	32 132
Hiss	237 900	239 466
Huskropp	1 875	5 454
Markytor	41 508	40 222
P-platser/garage	43 203	-
Vattenskador	48 891	22 229
Klottersanering	2 285	-
Övrigt *	4 789	-
<b>Summa</b>	<b>750 775</b>	<b>504 028</b>

\* 2022/2023 avser reparation av gymmaskiner.

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	54 212
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 459 915
Övrigt, gemensamma utrymmen *	8 119	-
VA & sanitet, installationer	229 870	26 785
Ventilation, installationer	20 177	21 497
El, installationer	41 859	28 280
Markytor	272 721	1 460 394
<b>Summa</b>	<b>572 746</b>	<b>5 051 083</b>

\* 2022/2023 avser upprustning av gym.



**Not 6 Driftskostnader**

	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Fastighetsskatt/-avgift	391 174	406 665
Fastighetsskötsel	1 077 947	1 086 610
Teknisk förvaltning	328 100	332 986
Städning	392 473	402 949
Hissbesiktningar	10 251	10 404
Lägenhetsbesiktningar	16 500	28 875
Bevakningskostnader	4 350	-
Snöröjning	58 331	108 604
Serviceavtal *	236 380	197 333
Förbrukningsinventarier	-	10 482
Förbrukningsmaterial	50 311	103 142
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 178
El	531 398	465 945
Uppvärmning	1 289 260	1 281 304
Vatten och avlopp	535 812	420 802
Avfallshantering	421 231	405 788
Försäkringar	261 805	238 869
Systematiskt brandskyddsarbete	-	30 005
Tv	68 451	64 243
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 264	9 742
Hyseskostnader garage	511 062	486 510
<b>Summa</b>	<b>6 193 100</b>	<b>6 098 436</b>

\* Serviceavtal för hiss, skadedjur, portar, ventilation och entrémattor.

**Not 7 Övriga kostnader**

	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	50 782	28 259
Kostnader för transportmedel	276	-
Frakter och transporter	88	-
Resekostnader	-	1 045
Kontorsmateriel och trycksaker	6 042	539
Tele och post	21 466	21 919
Förvaltningskostnader	335 023	368 342
Revision	25 750	31 800
Jurist- och advokatkostnader	94 645	18 555
Bankkostnader	4 384	5 951
IT-tjänster	6 823	8 733
Övriga externa tjänster	-	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 255	-
Vidarefaktureringar	315	172 869
Övriga externa kostnader	9 625	14 992
<b>Summa</b>	<b>560 474</b>	<b>676 754</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	109 376	134 891
Övriga kostnadsersättningar	412	963
Föreningsvald revisor	8 137	7 816
Valberedning	6 933	4 256
Övriga arvoden	86 682	294 530
Löner till anställda *	-	70 627
Personalrepresentation	115	-
<b>Summa</b>	<b>211 655</b>	<b>513 083</b>
Sociala avgifter	52 387	91 887
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
<b>Summa</b>	<b>264 242</b>	<b>605 170</b>

\* 2021/2022 hade föreningen 4 säsonganställda fastighetskötare.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	1 369 571	1 369 572
Markanläggningar	6 450	6 450
Inventarier, maskiner och installationer	197 224	52 015
<b>Summa</b>	<b>1 573 245</b>	<b>1 428 037</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 177 307	120 177 307
-Mark	7 247 700	7 247 700
-Markanläggningar	52 679	52 679
	<u>127 477 686</u>	<u>127 477 686</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	34 473	-
	<u>34 473</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>127 512 159</b>	<b>127 477 686</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 146 320	-18 776 748
-Markanläggningar	-32 791	-26 341
	<u>-20 179 111</u>	<u>-18 803 089</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 369 571	-1 369 572
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 450	-6 450
	<u>-1 376 021</u>	<u>-1 376 022</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-21 555 132</b>	<b>-20 179 111</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>105 957 027</b>	<b>107 298 575</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	98 661 416	100 030 987
Mark	7 247 700	7 247 700
Markanläggningar	13 438	19 888
Pågående nyanläggningar	34 473	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	504 000 000	504 000 000
Lokaler	6 328 000	6 328 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>510 328 000</b>	<b>510 328 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>236 455 000</i>	<i>236 455 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 417 908	445 670
	2 417 908	445 670
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Låssystem	-	1 655 000
-Postboxar	-	154 688
-Åkgräsklippare	-	162 550
	-	1 972 238
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>2 417 908</b>	<b>2 417 908</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-497 685	-445 670
	-497 685	-445 670
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-197 224	-52 015
	-197 224	-52 015
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-694 909</b>	<b>-497 685</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 722 999</b>	<b>1 920 223</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald försäkring	137 804	122 993
Övriga förutbetalda kostnader	222 266	178 081
Övriga upplupna intäkter	-	41 654
<b>Summa</b>	<b>360 070</b>	<b>342 728</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	5 148 678	2 921 861
Transaktionskonto Handelsbanken	426 238	239 372
Placeringskonto Nordea	751	750
<b>Summa</b>	<b>5 575 667</b>	<b>3 161 983</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 750 000	19 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 876 000	50 001 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>68 626 000</b>	<b>69 001 000</b>

Ovan tabell utgår ifrån slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån utifrån lånevillkoren. Finansieringen är dock av långsiktig och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	68 626 000	69 001 000
<b>Summa</b>	<b>68 626 000</b>	<b>69 001 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,65 %	2024-08-28	11 000 000	-	-	11 000 000
SEB	1,31 %	2023-12-28	20 000 000	-	-	20 000 000
Nordea	0,75 %	2025-08-20	19 501 000	-	375 000	19 126 000
SEB *	4,19 %	2024-03-28	-	18 500 000	-	18 500 000
SEB *	3,47 %	2023-03-28	11 500 000	-	11 500 000	-
SEB *	3,49 %	2023-03-28	7 000 000	-	7 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>69 001 000</b>	<b>18 500 000</b>	<b>18 875 000</b>	<b>68 626 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånen är kapitalbundna till angivna datum med rörlig ränta under bindningstiden.

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Deposition lokalyresgäst	64 686	64 686
<b>Summa</b>	<b>64 686</b>	<b>64 686</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 248	254 436
Upplupna räntekostnader	24 579	11 110
Förutbetalda intäkter	1 048 270	1 031 197
Upplupna revisionsarvoden	26 300	26 800
Upplupna driftskostnader	165 451	320 599
<b>Summa</b>	<b>1 436 848</b>	<b>1 644 142</b>

**Not 18 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	116 154 000	116 154 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>116 154 000</b>	<b>116 154 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Oskar Katona  
Styrelseordförande

Karin Moberg Stenberg

Maja Winter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Malin Johannesson, BoRevision AB  
Extern revisor

Sten Sigström  
Föreningsrevisor



**Brf Såpbruket, årsredovisning 22-23**


Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Nov 09 2023 05:15PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6548EFB06EE1E  
NOV 09 2023 05:15PM



Nov 06 2023 02:56PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Nov 07 2023 10:14AM	Oskar Katona granskade dokumentet:
Nov 07 2023 10:31AM	 Oskar Katona signerade dokumentet
Nov 06 2023 06:37PM	Maja Winter granskade dokumentet:
Nov 06 2023 07:16PM	 Maja Winter signerade dokumentet
Nov 06 2023 03:27PM	Karin Moberg Stenberg granskade dokumentet:
Nov 07 2023 11:26AM	 KARIN MOBERG STENBERG signerade dokumentet
Nov 07 2023 04:18PM	Sten Sigström granskade dokumentet:
Nov 09 2023 09:45AM	 STEN SIGSTRÖM signerade dokumentet
Nov 09 2023 04:25PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Nov 09 2023 05:15PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Nov 09 2023 05:15PM	Dokumentet har signerats





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sånbruket, org.nr. 716409-5833

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sånbruket för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sånbruket för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Sten Sigström  
Av föreningen vald revisor




**Brf Såpbruket, revisionsberättelse 22-23**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Nov 09 2023 05:15PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 654BD0A3ABE86  
NOV 09 2023 05:15PM

**Registrerade händelser***Signerad med: BankID*

Nov 08 2023 07:19PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Nov 08 2023 07:34PM	Sten Sigström granskade dokumentet:
Nov 09 2023 03:44PM	Sten Sigström signerade dokumentet elektroniskt
Nov 09 2023 05:12PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Nov 09 2023 05:15PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Nov 09 2023 05:15PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande 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**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

