



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Guldborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Karl-Johan Bärge	Ordförande
Fabrizio Fonte	Ledamot
Sara Fridlund	Ledamot
Lise-Lotte Gustafsson	Ledamot
Henrik Johansson	Ledamot
Lena Maricic	Ledamot
Simon Mikaelsson	Ledamot

Martin Jansson	Suppleant
Jens Sjölander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Johan Håkan Malmqvist

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Karl-Johan Bärög väljs till ny ordförande.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-18. Inval av ny styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-21. Uthyrning av gemensamhetslokalen.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

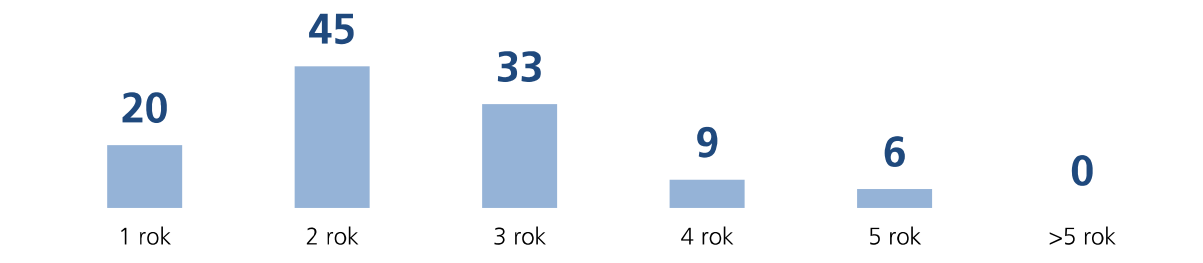
Värdeåret är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m<sup>2</sup>, varav 8 015 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 936 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Musclezone 501 lager	32 m <sup>2</sup>	2024-09-03
Musclezone 502	99 m <sup>2</sup>	2024-09-03
Joana Hair 503	68 m <sup>2</sup>	2023-09-01
Restaurang Feed504	117 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Matbutik Närlivs 505	166 m <sup>2</sup>	2024-08-31
Apotek 506	165 m <sup>2</sup>	2033-01-31
Pizzeria Köpenhamnsvägen 507	142 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Cykel och skidexperten 508	390 m <sup>2</sup>	2025-02-01
Gamla gymmet	34 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 509	60 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 510	34 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 511	23 m <sup>2</sup>	2023-01-01
Lager 512	20 m <sup>2</sup>	2023-01-01
Lager 513	27 m <sup>2</sup>	2023-11-01
Lager 514	62 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 515 Skyddsrum	38 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 517	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 518 Skyddsrum	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 519	10 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 520	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Borgen fight center 525	170 m <sup>2</sup>	2032-12-31
Lager 601	23 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Möteslokal	Samlingslokalen 177kvm

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar 10 st	2022	
Centralenhet till tagg och grindar	2022	
Värmeundercentral	2022	Fjärrstyrd
Gemensam el	2022	
Renovering garage	2021	Betonglagningar och därefter nya ytskikt.
Innergård	2021	Ny gräsmatta, boulebana, belysning, sitttrappa, trädäck, staket mm.
Nytt Miljöhus	2021	Sopnedkastan stängs för restavfall.
Staket kring innergård	2021	
Dränering och dagvatten	2021	Ny dränering och dagvattenavledning mot innergården.
Fasadtvätt	2021	Högtryckstvätt
Fönsterbyte	2021 - 2022	3-glasfönster med spaltventil.
Målning av dörrar trapphus.	2021	
Målning takfot	2021	
Hissar Örsholmsgången 4	2020	3 hissar uppgraderas
Hissar Köpenhamnsvägen	2020	Statusbesiktning och åtgärd
Tvättstugor	2019	Ommålning, byte av dåliga maskiner
Spolning ledningar	2019	
Belysning	2019	Byte av armaturer
Åtgärd av garagedofart	2018	
Besiktning av garage	2017	Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
Bouleplan	2017	Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
2 st torktumlare	2017	På Edvard Lindahlgatan och Köpenhamnsvägen
Radiatorventiler	2015	Energibesparande åtgärd
Bredband, nyinstallation	2014	
Vattenskada	2014	Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
Portelefoner	2014 - 2015	Arbete med felsökning och förbättringar pågår
Nya entrémattor	2013	
Renovering hyreslägenheter	2013	
Åtgärder tvättstuga	2013 - 2014	
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Utbytning styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Montering postboxar	2013	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Renovering av värmepåsar	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Åtgärd torkrum Edvard Lindahlgatan 20 C	2012	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Råttstopp källaren	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	

VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Omläggning tak	1998	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Nya balkonger	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny ventilation garage och lokaler Kphv	2023	
Trådlösa värmegivare	2023	För optimering av värmesystem.
Nya entréportar Örsholmsgången 4	2023	
Komplettering taksäkerhet vid skorstenar	2023	
Spolning av avlopp	2023	
Renovering tvättstugor	2023	
Betonglagningar källartrappor Kphv	2023	
Renovering av röckanaler	2024	
Omfogning skorstenar	2024	
Målning trapphus	2025-2026	
Spolning av avlopp	2028	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	Stena
Fastighetsskötsel	SBC
Hissar	Primo hiss
Akutjour	Securitas
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	SBC
Bredband	Ownit

### Föreningens ekonomi

Fönster och garageprojektet gick under budget så föreningen har gjort en extra amortering på 4 miljoner i samband med att ett lån skrevs om under hösten. Föreningen har haft en extrastämma där beslut tagits att hyra ut gemensamhetslokalen på 170kvm. Detta ger föreningen en extra inkomst motsvarande ca 5% avgiftshöjning. Kostnadsökningarna för fjärrvärmesystem kommer att minska genom optimeringen av fastighetens energisystem och fastighetens planerade underhåll fortsätter att sjunka vilket hjälper till till att hålla nere medlemmarnas avgifter trots höjda omkostnader.

Föreningen fortsätter att amortera 1% vid omskrivning av de nya lånen för att minska räntekostnaderna och möjliggöra ett framtida tomträttsköp och avgifterna förväntas höjas med 1% årligen enligt långtidsbudgeten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032. Föreningen har dolda tillgångar i form av 6st hyresrätter som är värda ca 15-20miljoner vid försäljning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

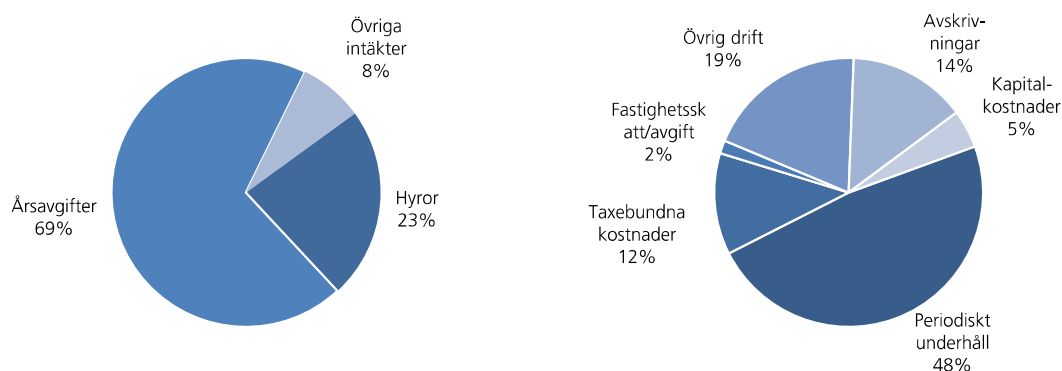
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 768 106</b>	<b>11 019 845</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 651 961	8 120 981
Finansiella intäkter	5 253	717
Medlemsinsatser	0	4 630 000
Ökning av långfristiga skulder	0	14 851 975
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 808 559
	<b>8 657 214</b>	<b>29 412 232</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 942 957	23 754 783
Finansiella kostnader	725 772	696 084
Ökning av materiella anläggningstillgångar	115 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	84 745	213 103
Minskning av långfristiga skulder	4 378 676	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 358 994	0
	<b>19 606 143</b>	<b>24 663 970</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 819 177</b>	<b>15 768 106</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-10 948 930</b>	<b>4 748 262</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första halvåret 2022 har föreningen gått i mål med den stora garagenoveringen och fönsterbytet. Projektet har gått bra och föreningen är mycket nöjda med resultatet och kostnaden hamnade en bra bit under vad styrelsen budgeterat.

Föreningen har infört gemensam el så medlemmarna kan få ett rabatterat elpris och 10 st laddstolpar har installerats där Naturvårdsverket stod för halva kostnaden.

Under hösten har en ny fjärrvärmecentral med fjärrstyrning installerats. Föreningen har handlat upp Secon som energikonstult för att optimera fastighetens energisystem som påbörjades under hösten. I februari 2023 kommer Secon också att installera 16st trådlösa värmegivare i utvalda lägenheter för att kunna fortsätta optimeringen av värmesystemet. Detta i kombination med de nya fönstren gör att föreningen kan hålla nere värmekostnaderna. Effektdelen på fjärrvärmesystemet kommer dock att först slå igenom 2024 på grund av att E-on sätter priset från föregående års effektutnyttjande.

Under sommaren uppgraderade föreningen taggssystemet så att det även inkluderar fjärrstyrning till portar och grindar. Detta har också gjort att alla taggar är personliga och spårbara.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 107 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	786	774	765	736
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 055	1 116	1 073	1 087
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 969	11 545	9 746	9 762
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	24	23	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	103	90	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	70	73	166
Soliditet (%)	46	47	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 264	-18 581	-2 167	-130
Nettoomsättning (tkr)	8 633	7 998	8 063	7 891

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m<sup>2</sup> bostäder och 1 936 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	105 124 746	0	0	105 124 746
Upplåtelseavgifter	10 687 957	0	0	10 687 957
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	1 216 339	1 216 339	-4 004 816	4 004 816
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>116 927 042</b>	<b>1 216 339</b>	<b>-4 004 816</b>	<b>119 715 519</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-36 127 598	-1 216 339	-14 576 313	-20 334 946
Årets resultat	-7 264 433	-7 264 433	18 581 129	-18 581 129
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-43 392 031</b>	<b>-8 480 772</b>	<b>4 004 816</b>	<b>-38 916 075</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 535 012</b>	<b>-7 264 433</b>	<b>0</b>	<b>80 799 444</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 264 433
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 911 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 216 339
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-43 392 031</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

1 216 339
<b>-42 175 692</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	8 632 689	7 997 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 272	123 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 651 961</b>	<b>8 120 981</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-11 715 325	-22 730 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 039 974	-1 061 777
Personalkostnader	Not 6	-187 658	37 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 252 918	-2 251 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 195 875</b>	<b>-26 006 743</b>

**RÖRELSERESULTAT****-6 543 914**      **-17 885 762****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 253	717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 772	-696 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-720 519</b>	<b>-695 367</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-7 264 433**      **-18 581 129****ÅRETS RESULTAT****-7 264 433**      **-18 581 129**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	153 987 236	156 109 827
Inventarier	Not 9	26 824	42 152
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 014 060</b>	<b>156 151 979</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>154 014 060</b>	<b>156 151 979</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		199 027	117 485
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 137 447	16 101 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 600	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 355 074</b>	<b>16 219 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 355 074</b>	<b>16 219 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 369 134</b>	<b>172 371 237</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		115 710 703	115 710 703
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 216 339	4 004 816
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 927 042</b>	<b>119 715 519</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-36 127 598	-20 334 946
Årets resultat		-7 264 433	-18 581 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-43 392 031</b>	<b>-38 916 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 535 012</b>	<b>80 799 444</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 410 129	72 638 805
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 410 129</b>	<b>72 638 805</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 078 676	15 228 676
Leverantörsskulder		884 817	2 480 090
Skatteskulder		522 784	534 964
Övriga skulder		103 814	24 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	833 903	664 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 423 994</b>	<b>18 932 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 369 134</b>	<b>172 371 237</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	94 år	94 år
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 984 466	5 887 628
Hyror bostäder	474 185	482 471
Hyror lokaler momspliktiga	1 091 410	1 198 418
Hyror lokaler	116 980	99 172
Hyror parkering	0	700
Hyror garage	311 434	129 150
Hyror förråd	2 788	2 760
Fastighetsskatt	443	0
Kabel-TV intäkter	94 040	96 421
Bredbandsintäkter	211 860	210 271
Hyresrabatt	-19 774	-116 355
Elintäkter	0	4 347
Elintäkter moms	336 267	0
Elintäkter laddstolpe	4 177	0
Elintäkter laddstolpe moms	793	0
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 440	2 379
Öresutjämning	34	190
	<b>8 632 689</b>	<b>7 997 551</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	4 961
	Övriga erhållna bidrag	0	50 039
	Försäkringsersättning	0	31 487
	Övriga intäkter	19 272	36 943
		<b>19 272</b>	<b>123 430</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	10 914	13 667
	Fastighetskötsel gård beställning	10 654	1 877
	Snöröjning/sandning	27 250	53 179
	Städning entreprenad	0	79 685
	Städning enligt beställning	0	4 894
	Sotning	1 175	20 885
	OVK Obl. Ventilationskontroll	83 807	0
	Hissbesiktning	4 791	8 264
	Myndighetstillsyn	0	11 115
	Bevakning	5 947	5 777
	Gemensamma utrymmen	29 584	6 819
	Garage/parkering	5 704	0
	Soppantering	3 980	0
	Gård	17 050	1 690
	Serviceavtal	23 769	15 682
	Förbrukningsmateriel	24 208	21 386
	Brandskydd	6 068	32 949
	Fordon	15 040	11 099
		<b>269 940</b>	<b>288 968</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	5 594
	Lokaler	0	2 464
	Tvättstuga	37 658	24 469
	Soppantering/återvinning	1 538	0
	Källare	0	9 873
	Entré/trapphus	0	23 754
	Lås	3 685	8 170
	VVS	8 463	39 526
	Elinstallationer	11 423	57 606
	Bredband	4 024	0
	Hiss	14 667	36 706
	Tak	24 193	8 348
	Fasad	0	1 655
	Mark/gård/utemiljö	21 339	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 176	9 704
	Vattenskada	0	79 930
		<b>136 165</b>	<b>307 798</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	39 617
	Lokaler	10 675	0
	Gemensamma utrymmen	0	238 188
	Entré/trapphus	385 766	31 119
	Värmeanläggning	432 388	0
	Elinstallationer	511 226	0
	Tak	0	13 370
	Fasad	0	13 439 106
	Fönster	6 239 520	4 757 260
		<b>7 579 575</b>	<b>18 518 660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	546 279	242 782
	Värme	931 121	1 021 681
	Vatten	321 253	273 212
	Sophämtning/renhållning	123 649	111 464
	Grovsopor	9 939	7 977



<b>Not 4</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	fortsättning		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	144 612
	Tomträttsavgäld	1 357 130	1 357 130
	Kabel-TV	68 991	66 858
	Bredband	117 677	120 175
		<b>1 543 798</b>	<b>1 688 775</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>253 607</b>	<b>269 177</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>11 715 325</b>	<b>22 730 494</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	1 190
	Medlemsinformation	498	0
	Tele- och datakommunikation	6 379	5 536
	Juridiska åtgärder	29 466	25 954
	Inkassering avgift/hyra	6 384	9 264
	Hysesförluster	130 053	5 137
	Revisionsarvode extern revisor	15 845	16 150
	Föreningskostnader	15 616	4 149
	Styrelseomkostnader	6 305	2 377
	Fritids- och trivselkostnader	214	1 567
	Förvaltningsarvode	468 808	373 701
	Administration	41 469	68 587
	Korttidsinventarier	75 550	8 984
	Konsultarvode	234 747	530 672
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 640	8 510
		<b>1 039 974</b>	<b>1 061 777</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	142 797	-28 519
	Sociala kostnader	44 861	-8 969
		<b>187 658</b>	<b>-37 488</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 637 140	1 637 140
	Förbättringar	600 450	599 492
	Inventarier	15 328	15 328
		<b>2 252 918</b>	<b>2 251 960</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	Nyanskaffningar	115 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>177 248 705</b>	<b>177 133 705</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 023 878	-18 787 246
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 237 590	-2 236 632
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 261 469</b>	<b>-21 023 878</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>153 987 236</b>	<b>156 109 827</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	82 400 000
	Taxeringsvärde mark	80 996 000	81 031 000
		<b>202 196 000</b>	<b>163 431 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	194 000 000	153 000 000
	Lokaler	8 196 000	10 431 000
		<b>202 196 000</b>	<b>163 431 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 640	76 640
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 640</b>	<b>76 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-34 488	-19 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 328	-15 328
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-49 816</b>	<b>-34 488</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>26 824</b>	<b>42 152</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	306 330	232 369
	Momsavräkning	0	101 298
	Klientmedel hos SBC	3 764 580	15 768 106
	Inkasso	17 459	0
	Fordringar	-5 519	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 597	0
		<b>5 137 447</b>	<b>16 101 773</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Hyror lokaler	18 600	0	
		<b>18 600</b>	<b>0</b>	

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	4 004 816	5 192 264	
	Reservering enligt stadgar	1 216 339	1 216 339	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 004 816	-2 403 787	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 216 339</b>	<b>4 004 816</b>	

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2024-08-21
	Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2023-08-14
	Nordea	1,160 %	22 638 805	22 867 481	2025-11-19
	Nordea	2,750 %	10 850 000	15 000 000	2023-11-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 488 805</b>	<b>87 867 481</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 078 676	-15 228 676	
			<b>47 410 129</b>	<b>72 638 805</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 615 425 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	108 096	77 977
	Avgifter och hyror	725 806	586 330
		<b>833 902</b>	<b>664 307</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har hyrt ut en lokal på Kphv till ett apotek som kommer öppna framåt sommaren. Föreningen kommer att utföra en del standardhöjningar av lokalen vilket kommer att höja hyran på lokalen med ca 50%. Pengarna för renoveringen tas från föreningens kassa.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Karl-Johan Bärq  
Ordförande

Fabrizio Fonte  
Ledamot

Sara Fridlund  
Ledamot

Lise-Lotte Gustafsson  
Ledamot

Henrik Johansson  
Ledamot

Lena Maricic  
Ledamot

Simon Mikaelsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen 769615-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldborgen år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)