

# Brf Lindholmsdockan

Årsredovisning 2021-2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Lindholmsdockan**  
716409-5072  
Räkenskapsåret  
**2021-07-01 - 2022-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-19
Underskrifter	19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmsdockan, 716409-5072, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-27 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>
Kjell Johansson	Ordförande	2022
Urban Eriksson	Ledamot	2022
Peter Fritzell	Ledamot	2022
Annika Van'T Hoff	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Hélène Svala Colombo	Suppleant	2022
Christer Johansson	Suppleant	2022
Niklas Törnqvist	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Erik Widén	Föreningsrevisor	2022
Arthur Kozak, BoRevision AB	Extern revisor	2022

##### Revisorssuppleanter

Zorika Amundsson Gunneflo	Föreningsrevisorssuppleant	2022
Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2022

##### Valberedning

Per-Gunnar Schmidt	Sammanställande	2022
Ylva Lilja		2022

#### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lindholmen 8:1 och Lindholmen 735:488 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 86 lägenheter fördelade på 10 flerbostadshus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adresser är Kølsträckningen 1-6 och 8 samt Stapelbädden 1-9 ojämna nummer.

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 61 garageplatser, 37 parkeringsplatser och 6 mc-platser med hyresrätt. 12 av garageplatserna och 4 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar avsedda för elbilar.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
28	28	20	7	3

Total tomtarea:	23 981 kvm
Total bostadsarea:	7 566 kvm
Total garagearea:	855 kvm

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	61 garageplatser och 6 mc-platser
Parkeringsplatser, Miraallén	37 bilplatser varav 17 arrenderas
Hamnanläggning	42 båtplatser i den gamla torrdockan som arrenderas av Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsforening
Sjöbodan	Föreningen upplåter genom Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsforeningen mark till 38 sjöbodan
Gästlägenhet	För uthyrning
Konferenslokal	För uthyrning

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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 och bredband
Marias Fastighetsservice	Städning
Remondis	Källsotering
Fyrfasen Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Göteborgs Stad	Arrendeavtal avseende parkeringar
OTIS	Serviceavtal hissar
Kone	Serviceavtal garageportar
Göteborgs Energi	Serviceavtal värmesystem
Spolarna	Serviceavtal avloppsspölning
Envac	Serviceavtal sopsugsanläggning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 180 878 kr och planerat underhåll för 877 664 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2020/2021 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 069 000 kr 2021/2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 273 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av installation av laddstolpar	2022/2023
Färdigställande av byte av ventilationssystem	2022/2023
Slamsugning av brunnar	2022/2023
Säkerhetsbesiktning av tak	2022/2023
OVK-besiktning	2022/2023
Underhåll av fasader, fönster, entréer och balkonger	2022/2023-2023/2024
Installation av LED-belysning	2023/2024
Byte av akustikplattor i gemensamma utrymmen	2023/2024
Byte av blandare och handfat i gemensamma utrymmen	2023/2024
Underhåll av golv, väggar och tak i gemensamma utrymmen	2023/2024

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Påbörjat installation av laddstolpar	2021/2022
Påbörjat byte av ventilationssystem	2021/2022
Byte av avluftare	2021/2022
Underhåll av undercentral	2021/2022
Installation av övervakningskameror	2021/2022
Byte av takluckor	2021/2022
Byggnation av sandlåda	2021/2022
Bergskrotning	2021/2022
Byte av tvättmaskin	2020/2021
Installation av rörelsedeckare på fasad, Kölsträckningen	2020/2021
Rensning av ventilation	2020/2021
Byte av stuprör och hängrännor vid tvättstuga, Kölsträckningen	2020/2021
OVK-besiktning	2020/2021
Berginspektion	2020/2021
Åtgärder i skyddsrum	2019/2020
Installation av LED-belysning i garage	2019/2020
Byte av tvättmaskin	2019/2020
Plantering av träd (silverpären)	2019/2020
Energideklaration	2019/2020
Installation av laddstolpar för elbilar	2018/2019
Renovering av hissar	2017/2018
Termostatbyte	2016/2017
Byte av ventilationsfläktar	2016/2017
OVK-besiktning	2016/2017

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-10-28 samt en extrastämma 2021-11-11. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Trafikkontorets arbete på kajen färdigställdes under året. Det blev rejält försenat bland annat beroende på pandemin. Besiktningen visade på några anmärkningar som återstår att åtgärdas av entreprenören under sensommaren.

För vår interna kommunikation använder vi appen Boappa som vi introducerade förra året. 77% av våra medlemmar är nu med och vi siktar på att bli så många som möjligt då detta förenklar kommunikationen mellan medlemmar, inom styrelsen och mellan medlem och styrelse.

Vi har under våren installerat 19 st nya laddstolpar i garaget. Sammanlagt har vi nu 31 st i garaget + 4 st utomhus vid Kölsträckningen. Därmed står vi redo inför framtiden för ökat antal elbilar.

Under året har vi arbetat med att byta ut vår ventilationsanläggning och nästa steg är en testinstallation vi räknar med att göra under hösten. Materialbrist har tyvärr orsakat förseningar. Därefter så räknar vi med totalinstallation under 2023.

Bergsskrotning genomfördes under året. En åtgärd som behöver upprepas med jämna mellanrum. Nästa gång om ca 10 år.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021/2022 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.  
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 124 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.

### Differentierade andelstal

Föreningen har differentierade andelstal vilket innebär att respektive lägenhetsinnehavare har två separata andelstal. Föreningens löpande driftskostnader fördelas utifrån driftsandelstalet som baserar sig på de grundinsatser som inbetalades när föreningen bildades. Det andra andelstalet är kapitalandelstalet som fördelar respektive lägenhets andel av föreningens låneskuld från föreningens bildande. Kapitalandelen inbetalas månadsvis utifrån en beräknad räntekostnad och överskottet används för amortering av låneskulden. Vissa medlemmar i föreningen har betalat av sin andel av föreningens låneskuld och har således endast kostnader baserat på driftsandelstalet. Kapitalandelstal per 2022-06-30 framgår i not 18 till balansräkningen.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-07-01 då driftsavgiften och kapitalavgiften höjdes med 7 %. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el efter faktisk förbrukning samt 83 kr / kvm för uppvärmning.

Avseende 2022 har styrelsen beslutat att 2022-07-01 höja driftsavgiften med 15 %, kapitalavgiften med 7 % och debiteringen för uppvärmning till 95 kr / kvm. El debiteras fortsatt efter faktisk förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Rörelsens intäkter	5 946	5 565	5 629	5 445
Resultat efter finansiella poster	-199	-608	-277	-379
Förändring av underhållsfond	1 191	1 993	647	530
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	56	-1 155	522	531
Soliditet %	58	57	57	57
Årsavgift för bostäder driftsavgift, kr / kvm	415	388	388	363
Årsavgift för bostäder kapitalavgift, kr / kvm	219	205	205	216
Driftskostnad, kr / kvm	389	422	384	366
Ränta, kr / kvm	37	54	60	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	273	287	128	126
Lån, kr / kvm	6 873	7 112	7 221	7 322
Snittränta (%)	0,54	0,76	0,84	1,05

Årsavgift för bostäder kapitalavgift kr/kvm har arean för bostadslägenheterna med kapitalandelar som beräkningsgrund (6 145 kvm). Årsavgift för bostäder driftsavgift kr/kvm, driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har totala bostadsarean som beräkningsgrund (7 566 kvm).

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



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>48 585 250</b>	<b>17 580 234</b>	<b>10 916 052</b>	<b>-3 457 266</b>	<b>-607 779</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-607 779	607 779
Avsättning till underhållsfond			2 069 000	-2 069 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-877 664	877 664	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc		939 103			
Årets resultat					-199 362
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 585 250</b>	<b>18 519 337</b>	<b>12 107 388</b>	<b>-5 256 381</b>	<b>-199 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 065 045
Årets resultat före fondförändring	-199 362
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 069 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	877 664
Summa över/underskott	-5 455 743

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 455 743**

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>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 984 613	4 703 011
Övriga rörelseintäkter	3	961 561	862 238
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 946 174</b>	<b>5 565 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 002 570	-3 880 667
Övriga externa kostnader	7	-312 141	-318 387
Personalkostnader	8	-101 541	-116 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 446 364	-1 446 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 862 616</b>	<b>-5 762 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>83 558</b>	<b>-196 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 088	-411 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 920</b>	<b>-410 828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-199 362</b>	<b>-607 779</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-199 362</b>	<b>-607 779</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11,20	123 986 434	125 423 397
Inventarier, maskiner och installationer	12	109 678	119 079
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	127 680	-
Summa materiella anläggningstillgångar		124 223 792	125 542 476
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		124 227 292	125 545 976
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		183 607	139 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 895	121 166
Summa kortfristiga fordringar		284 502	260 539
<b><i>Kassa och bank</i></b>	15	2 337 989	1 900 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 622 491	2 161 011
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		126 849 783	127 706 987

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 585 250	48 585 250
Kapitaltillskott		18 519 337	17 580 234
Underhållsfond		12 107 388	10 916 052
Summa bundet eget kapital		79 211 975	77 081 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 256 381	-3 457 265
Årets resultat		-199 362	-607 779
Summa fritt eget kapital		-5 455 743	-4 065 044
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 756 232</b>	<b>73 016 492</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16,17,18	27 657 000	50 657 000
Summa långfristiga skulder		27 657 000	50 657 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17,18	24 342 062	3 151 395
Leverantörsskulder		142 348	122 949
Övriga skulder		462	1 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	951 679	757 306
Summa kortfristiga skulder		25 436 551	4 033 495
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 849 783</b>	<b>127 706 987</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	83 558	-196 951
Avskrivningar	1 446 364	1 446 364
	<b>1 529 922</b>	<b>1 249 413</b>
Erhållen ränta	168	242
Erlagd ränta	-283 088	-411 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 247 002</b>	<b>838 585</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-23 963	-27 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	212 388	-167 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 435 427</b>	<b>643 786</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	939 103	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-127 680	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>811 423</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 809 333	-823 905
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 809 333</b>	<b>-823 905</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>437 517</b>	<b>-180 119</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 900 472</b>	<b>2 080 591</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 337 989</b>	<b>1 900 472</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	115 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder driftsavgift	3 142 380	2 936 821
Årsavgifter, bostäder kapitalavgift	1 356 936	1 281 300
Hyror p-platser/garage	485 297	484 890
<b>Summa</b>	<b>4 984 613</b>	<b>4 703 011</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
El	299 150	201 282
Uppvärmning	626 098	626 100
Gästlägenhet/konferenslokal	7 050	2 000
Överlåtelseavgifter	8 330	8 281
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 551	-
Arrendeavgifter *	6 000	6 000
Vidarefaktureringar	1 744	11 520
Övriga intäkter	6 638	7 055
<b>Summa</b>	<b>961 561</b>	<b>862 238</b>

\* Avser Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsförening.

### Not 4 Reparationer

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	32 170	7 154
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 183	1 444
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 878	72 458
VA & sanitet, installationer	3 162	1 738
Värme, installationer	1 019	59 787
Ventilation, installationer	4 068	109 142
El, installationer	3 883	2 744
Tele/tv/porttelefon, installationer	6 100	906
Hiss	3 312	9 235
Huskropp	6 713	16 811
Markytor	7 526	55 098
P-platser/garage	55 383	37 886
Vattenskador	2 682	132 438
Skadedjur	18 799	-
<b>Summa</b>	<b>180 878</b>	<b>506 841</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	44 941
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	45 529
Värme, installationer	42 641	-
Ventilation, installationer	57 375	65 718
Övriga installationer *	15 291	-
Huskropp, tak	55 125	24 494
Markytor	683 485	-
P-platser/garage	23 747	-
<b>Summa</b>	<b>877 664</b>	<b>180 682</b>

\* 2021/2022 avser installation av övervakningskameror.

## Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	154 186	149 084
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	286 217	282 403
Städning	129 956	128 952
OVK-besiktning	-	32 857
Hissbesiktning	3 581	3 355
Övriga besiktningkostnader *	26 125	79 854
Snöröjning	34 953	25 956
Serviceavtal **	318 075	314 543
Förbrukningsinventarier	-	4 985
Förbrukningsmaterial	17 246	20 958
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 962
El	470 714	421 150
Uppvärmning	702 347	697 864
Vatten och avlopp	168 277	167 355
Avfallshantering	259 613	246 049
Försäkringar	61 577	55 466
Systematiskt brandskyddsarbete	28 846	243 324
Arrendeavgifter	33 752	30 376
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 142	5 567
Tv och bredband	242 421	277 084
<b>Summa</b>	<b>2 944 028</b>	<b>3 193 144</b>

\* 2021/2022 avser fasadbesiktning. 2020/2021 avser berginspektion.

\*\* Avser serviceavtal för hissar, garageportar, värmesystem, avloppsledningar och sopsugsanläggning.

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	4 249	22 721
Frakter och transporter	-	368
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 463
Tele och post	5 375	4 730
Förvaltningskostnader	232 359	185 792
Revision	21 900	19 625
Jurist- och advokatkostnader	6 880	-
Bankkostnader	2 877	1 035
IT-tjänster	13 263	7 338
Underhållsplan	13 681	51 600
Övriga externa tjänster	-	10 694
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 265	7 151
Övriga externa kostnader	4 292	5 870
<b>Summa</b>	<b>312 141</b>	<b>318 387</b>

\* 2020/2021 avser inköp av utemöbler.



## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden	68 068	80 883
Föreningsvald revisor	3 300	3 300
Valberedning	8 568	8 514
<b>Summa</b>	<b>79 936</b>	<b>92 697</b>
Sociala avgifter	21 605	24 085
<b>Summa</b>	<b>101 541</b>	<b>116 782</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Byggnader	1 436 963	1 436 963
Inventarier, maskiner och installationer	9 401	9 401
<b>Summa</b>	<b>1 446 364</b>	<b>1 446 364</b>

## Not 10 Årets resultat

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årets resultat	-199 362	-607 779
Avskrivningar	1 446 364	1 446 364
Avsättning till underhållsfond	-2 069 000	-2 174 000
lanspråktagande av underhållsfond	877 664	180 682
<b>Resultat efter fondförändring exklusive avskrivningar</b>	<b>55 666</b>	<b>-1 154 733</b>
<b>Varav hänförligt till kapitalandelar:</b>		
Årsavgifter, bostäder kapitalavgift	-1 356 936	-1 281 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	283 088	411 070
<b>Summa överskott (-) underskott (+) som amorteras</b>	<b>-1 073 848</b>	<b>-870 230</b>
<b>Årets resultat exklusive kapitalandelar</b>	<b>-1 018 182</b>	<b>-2 024 963</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	144 401 573	144 401 573
-Mark	4 000 000	4 000 000
-Markanläggningar	1 164 290	1 164 290
	<u>149 565 863</u>	<u>149 565 863</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	127 680	-
	<u>127 680</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>149 693 543</b>	<b>149 565 863</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-22 978 176	-21 541 213
-Markanläggningar	-1 164 290	-1 164 290
	<u>-24 142 466</u>	<u>-22 705 503</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 963	-1 436 963
	<u>-1 436 963</u>	<u>-1 436 963</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-25 579 429</b>	<b>-24 142 466</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>124 114 114</b>	<b>125 423 397</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	119 986 434	121 423 397
Mark	4 000 000	4 000 000
Pågående nyanläggningar	127 680	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	207 000 000	205 000 000
Lokaler	2 865 000	2 361 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>209 865 000</b>	<b>207 361 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>115 625 000</i>	<i>98 361 000</i>

## Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	283 158	283 158
	283 158	283 158
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	283 158	283 158
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-164 079	-154 678
	-164 079	-154 678
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 401	-9 401
	-9 401	-9 401
<b>Utgående avskrivningar</b>	-173 480	-164 079
<b>Redovisat värde</b>	109 678	119 079

## Not 13 Övriga finansiella instrument

	2022-06-30	2021-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald försäkring	32 907	28 671
Övriga förutbetalda kostnader	67 988	92 495
<b>Summa</b>	<b>100 895</b>	<b>121 166</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	2 337 989	1 900 472
<b>Summa</b>	<b>2 337 989</b>	<b>1 900 472</b>

### Not 16 Förfall fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 342 062	3 151 395
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 657 000	50 657 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>51 999 062</b>	<b>53 808 395</b>

### Not 17 Fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetslån	51 999 062	53 808 395
<b>Summa</b>	<b>51 999 062</b>	<b>53 808 395</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,52 %	2024-04-30	27 657 000	-	-	27 657 000
Nordea *	1,09 %	2023-02-28	3 151 395	-	1 809 333	1 342 062
Nordea	0,55 %	2023-02-17	23 000 000	-	-	23 000 000
<b>Summa</b>			<b>53 808 395</b>	<b>-</b>	<b>1 809 333</b>	<b>51 999 062</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till 2023-02-28. Räntan är rörlig och justeras var tredje månad under bindningstiden.

## Not 18 Kapitalandelstal

### Kapitalandelstal per 2022-06-30

Lägenhet	Kapitalandel	Lägenhet	Kapitalandel
1	1,20607 %	44	1,15057 %
2	1,14018 %	45	1,08998 %
3	1,32480 %	46	1,82570 %
4	0,00000 %	47	1,56797 %
5	0,00000 %	48	1,43589 %
6	1,33142 %	49	1,14986 %
7	1,32083 %	50	1,18142 %
8	1,09416 %	51	1,48549 %
9	1,12226 %	52	1,20097 %
10	1,32745 %	53	1,76582 %
11	1,86806 %	54	1,48549 %
12	0,00000 %	55	1,20097 %
13	1,12582 %	56	0,85801 %
14	1,13265 %	57	1,49282 %
15	1,13132 %	58	1,20688 %
16	1,04467 %	59	0,00000 %
17	1,40514 %	60	2,47720 %
18	1,34007 %	61	1,63558 %
19	1,14812 %	62	1,48233 %
20	1,12430 %	63	1,18662 %
21	1,34679 %	64	1,81653 %
22	1,61348 %	65	1,48233 %
23	0,00000 %	66	1,18662 %
24	1,16421 %	67	1,81653 %
25	1,18662 %	68	1,48935 %
26	0,00000 %	69	1,19242 %
27	1,92692 %	70	1,82570 %
28	0,00000 %	71	1,48966 %
29	1,43620 %	72	1,56797 %
30	0,00000 %	73	0,00000 %
31	0,04399 %	74	1,11055 %
32	1,16442 %	75	1,15281 %
33	1,45127 %	76	1,48549 %
34	1,67611 %	77	1,73609 %
35	0,00000 %	78	1,15281 %
36	1,12379 %	79	1,48549 %
37	0,00000 %	80	1,76582 %
38	1,14487 %	81	1,16605 %
39	1,37531 %	82	0,00000 %
40	1,81653 %	83	1,32958 %
41	1,14487 %	84	1,93374 %
42	0,64417 %	85	1,71338 %
43	0,00000 %	86	1,77468 %

De lägenheter som har andelstal 0,00000 % har betalt av sin andel av föreningens låneskuld.

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 052	121 823
Upplupna räntekostnader	36 947	37 393
Förutbetalda intäkter	532 175	427 346
Upplupna revisionsarvoden	20 400	18 500
Upplupna driftskostnader	257 105	152 244
<b>Summa</b>	<b>951 679</b>	<b>757 306</b>

## Not 20 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	103 621 000	103 621 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>103 621 000</b>	<b>103 621 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Kjell Johansson  
Styrelseordförande

Urban Eriksson

Peter Fritzell

Annika Van'T Hoff

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Arthur Kozak, BoRevision AB  
Extern revisor

Erik Widén  
Föreningsrevisor

Årsredovisning 2021-2022

Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Okt 03 2022 05:18PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 63314A490AA9C  
OKT 03 2022 05:18PM

Deltagare

Kjell Johansson (Esignatur)

Urban Eriksson (Esignatur)







Peter Fritzell (Esignatur)

Annika Van'T Hoff (Esignatur)

Arthur Kozak (Esignatur)

Erik Widén (Esignatur)

## Registrerade händelser

Sep 26 2022	Kjell Johansson granskade dokumentet:
Sep 26 2022	 KJELL JOHANSSON signerade dokumentet
Sep 30 2022	Urban Eriksson granskade dokumentet:
Sep 30 2022	 URBAN ERIKSSON signerade dokumentet
Sep 26 2022	Peter Fritzell granskade dokumentet:
Sep 26 2022	 PETER FRITZELL signerade dokumentet
Sep 29 2022	Annika Van't Hoff granskade dokumentet:
Sep 29 2022	 Annika Van't Hoff signerade dokumentet
Okt 03 2022	Arthur Kozak granskade dokumentet:
Okt 03 2022	 ARTUR KOZAK signerade dokumentet
Okt 03 2022	Erik Widén granskade dokumentet:
Okt 03 2022	 Erik Widén signerade dokumentet
Okt 03 2022	Dokumentet har signerats



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan, org.nr. 716409-5072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2021/2022.

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 30 juni 2022 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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 Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2021/2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Erik Widén  
Av föreningen vald revisor

# Dokument

## Revisionsberättelse 2021-2022

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Okt 03 2022 05:23PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**



DOKUMENTNUMMER: 63314BF2BEC7F  
OKT 03 2022 05:23PM

## Deltagare

Arthur Kozak (Esignatur)

Erik Widén (Esignatur)

## Registrerade händelser

Okt 03 2022	Arthur Kozak granskade dokumentet:
Okt 03 2022	 ARTUR KOZAK signerade dokumentet
Sep 28 2022	Erik Widén granskade dokumentet:
Sep 28 2022	 Erik Widén signerade dokumentet
Sep 28 2022	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 intäker 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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

