

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gordion

Org nr: 769612-9977



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gordion får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är i samma nivå som föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnad för reparationer. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån och extraamortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 715% till 429%.

I resultatet ingår avskrivningar med 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 666 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Avenboken 22 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är S:t Knutstorg 12 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5 | 21 | 4 | 3 | 33 |

Dessutom tillkommer:

| |
|---------|
| Lokaler |
| 7 |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 868 m ² |
| Total bostadsarea: | 2 183 m ² |
| Varav hyresrätter: | 49 m ² |
| Total lokalarea: | 249 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 33 608 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 29 127 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|-------------------------------|--------------------|------------|
| Lindskog & Ljungberg Kaffe AB | 88 | 2020-03-25 |
| S:t Knuts gammalt och nytt KB | 53 | 2019-12-31 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|----------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Underhållsplanering |
| BP Fastighetsservice | Fastighetsskötsel |
| TR Miljöservice | Städning |
| Hisselektra | Hissar |
| Com Hem | Kabel-TV och bredband |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 564 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 496 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 500 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 564 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar). | År |
|---|-----------|
| Hissmaskiner (3/3 hissar) | 2009 |
| Innergård | 2011 |
| Ventilation källare | 2012 |
| Dränering S:t Knuts väg och motsatt sida innergård | 2012 |
| Renovering yttre portar mot gata | 2013 |
| Underhåll hissfronter | 2014 |
| Säkerhetsdörr till hyreslägenhet | 2014 |
| Tak- och fasadrenovering | 2015-2016 |
| Målning i trapphus, belysningsstolpar | 2018 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|---------|
| Radiatorer | 108 800 |
| Innergård | 7 350 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Henrik Ahlberg | Ordförande | 2020 |
| Ken Ahl | Ledamot | 2020 |
| Agnes Albert | Ledamot | 2020 |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Otto Kalliokoski | Suppleant | 2020 |
| Marie Öhgren | Suppleant | 2020 |
| Cecilia Pettersson | Suppleant | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Stefan Krii | Förtroendevald revisor | 2020 |
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

9

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5% från och med 2020-01-01.

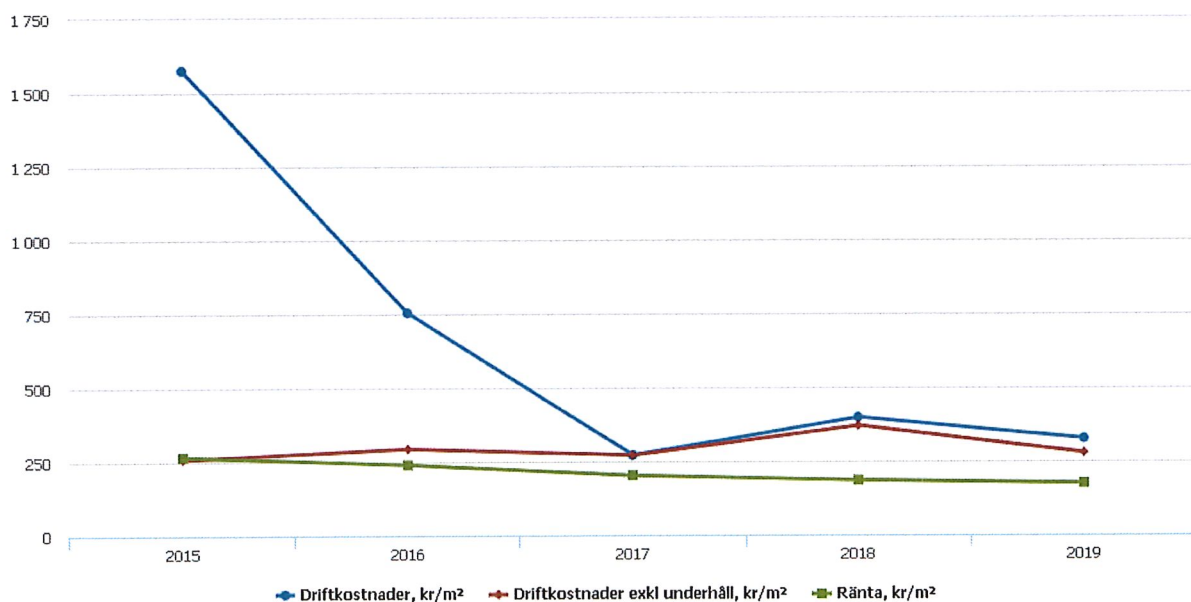
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

↑

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 961 | 1 935 | 1 910 | 1 870 | 1 870 |
| Resultat efter finansiella poster | 419 | 403 | 466 | -1 018 | -3 220 |
| Årets resultat | 419 | 403 | 466 | -1 018 | -3 220 |
| Resultat exkl. avskrivningar | 666 | 649 | 712 | -772 | -2 995 |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond | 102 | 77 | 149 | -1 332 | -3 194 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 232 | 235 | 231 | 230 | 80 |
| Balansomslutning | 43 499 | 44 374 | 44 254 | 43 997 | 43 369 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -629 | 377 | 502 | 959 | 276 |
| Soliditet % | 44 | 42 | 41 | 41 | 39 |
| Likviditet % | 429 | 715 | 702 | 588 | 409 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 795 | 783 | 771 | 748 | 749 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 327 | 399 | 272 | 754 | 1 575 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 279 | 371 | 272 | 294 | 258 |
| Ränta, kr/m ² | 176 | 186 | 203 | 240 | 266 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 623 | 438 | 231 | 0 | 0 |
| Lån, kr/m ² | 9 893 | 10 448 | 10 541 | 10 623 | 10 477 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 20 844 116 | 1 755 228 | 1 066 118 | -5 333 710 | 402 553 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 402 553 | -402 553 |
| Reservering underhållsfond | | | 564 000 | -564 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -116 150 | 116 150 | |
| Årets resultat | | | | | 419 123 |
| Vid årets slut | 20 844 116 | 1 755 228 | 1 513 968 | -5 379 007 | 419 123 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 931 156 |
| Årets resultat | 419 123 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -564 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 116 150 |
| Summa | -4 959 883 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 959 883

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

2

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 960 824 | 1 935 378 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 44 781 | 212 579 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 005 605 | 2 147 957 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -795 721 | -971 136 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -90 991 | -83 172 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 075 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -246 702 | -246 709 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 165 489 | -1 301 017 |
| Rörelseresultat | | 840 116 | 846 940 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 7 622 | 8 068 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -428 615 | -452 455 |
| Summa finansiella poster | | -420 993 | -444 387 |
| Resultat efter finansiella poster | | 419 123 | 402 553 |
| Årets resultat | | 419 123 | 402 553 |

5

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 40 337 820 | 40 584 522 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 337 820 | 40 584 522 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 337 820 | 40 584 522 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 11 | 177 | 177 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 49 296 | 47 778 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 49 473 | 47 955 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 3 112 002 | 3 741 402 |
| Summa kassa och bank | | 3 112 002 | 3 741 402 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 161 475 | 3 789 357 |
| Summa tillgångar | | 43 499 295 | 44 373 879 |

9

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 22 599 344 | 22 599 344 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 513 968 | 1 066 118 | |
| Summa bundet eget kapital | 24 113 312 | 23 665 462 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -5 379 006 | -5 333 710 | |
| Årets resultat | 419 123 | 402 553 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 959 883 | -4 931 156 | |
| Summa eget kapital | 19 153 428 | 18 734 305 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 23 609 500 | 25 109 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 609 500 | 25 109 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 450 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 18 799 | 30 105 |
| Skatteskulder | | 8 616 | 2 486 |
| Övriga skulder | | 0 | 660 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 258 952 | 196 823 |
| Summa kortfristiga skulder | | 736 367 | 530 073 |
| Summa eget kapital och skulder | | 43 499 295 | 44 373 879 |

✓

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 419 123 | 402 553 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 246 702 | 246 709 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 665 824 | 649 262 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -1 518 | 10 024 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 56 294 | -57 766 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 720 600 | 601 520 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -1 350 000 | -225 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 350 000 | -225 000 |
| Årets kassaflöde | -629 400 | 376 520 |
| Likvidamedel vid årets början | 3 741 402 | 3 364 882 |
| Likvidamedel vid årets slut | 3 112 002 | 3 741 402 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Avskrivningstid | Slutår |
|--|---------------------|-----------------|--------|
| Byggnader | Linjär | 120 | 2125 |
| Standardförbättringar, ombyggnad balkonger | Linjär | 30 | 2045 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 695 708 | 1 670 652 |
| Hyror, bostäder | 55 476 | 55 476 |
| Hyror, lokaler | 202 764 | 200 424 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 140 | -5 190 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 3 924 | 3 924 |
| Debiterad fastighetsskatt | 10 092 | 10 092 |
| Summa nettoomsättning | 1 960 824 | 1 935 378 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 39 600 | 39 600 |
| Övriga ersättningar | 3 919 | 6 109 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 | 5 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 080 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 166 685 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 44 781 | 212 579 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -116 150 | -68 883 |
| Reparationer | -33 221 | -233 709 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -67 521 | -61 391 |
| Försäkringspremier | -27 504 | -23 999 |
| Kabel- och digital-TV | -59 649 | -59 239 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 844 | -4 640 |
| Serviceavtal | -3 457 | -1 318 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 725 | -13 401 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | -4 688 |
| Förbrukningsinventarier | -4 511 | -7 436 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -249 |
| Vatten | -76 554 | -73 704 |
| Fastighetsel | -53 844 | -56 490 |
| Uppvärmning | -223 719 | -244 841 |
| Sophantering och återvinning | -26 183 | -25 225 |
| Förvaltningsarvode drift | -87 839 | -91 924 |
| Summa driftkostnader | -795 721 | -971 136 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -58 160 | -56 772 |
| IT-kostnader | -698 | -575 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 713 | -12 313 |
| Kreditupplysningar | -450 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 384 | -4 989 |
| Kontorsmateriel | -1 369 | -1 706 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -1 000 |
| Bankkostnader | -3 830 | -3 830 |
| Övriga externa kostnader | -8 388 | -1 988 |
| Summa övriga externa kostnader | -90 991 | -83 172 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -23 646 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -999 | 0 |
| Sociala kostnader | -7 430 | 0 |
| Summa personalkostnader | -32 075 | 0 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -225 235 | -225 242 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -21 467 | -21 467 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -246 702 | -246 709 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 7 608 | 8 067 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 14 | 1 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 622 | 8 068 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -428 615 | -452 455 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -428 615 | -452 455 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 25 995 863 | 25 995 863 |
| Mark | 15 904 000 | 15 904 000 |
| Standardförbättringar ombyggnad | 644 000 | 644 000 |
| | 42 543 863 | 42 543 863 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 42 543 863 | 42 543 863 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 894 940 | -1 669 698 |
| Standardförbättringar ombyggnad | -64 401 | -42 934 |
| | -1 959 341 | -1 712 632 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -225 235 | -225 242 |
| Årets avskrivning standardförbättringar ombyggnad | -21 467 | -21 467 |
| | -246 702 | -246 709 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 206 034** **-1 959 341****Restvärde enligt plan vid årets slut****40 337 820** **40 584 522****Varav**

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Byggnader | 23 875 688 | 24 100 923 |
| Mark | 15 904 000 | 15 904 000 |
| Standardförbättringar ombyggnad | 558 132 | 579 599 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 31 400 000 | 27 400 000 |
| Lokaler | 2 208 000 | 1 727 000 |

Totalt taxeringsvärde**33 608 000** **29 127 000***varav byggnader* 19 332 000 17 810 000*varav mark* 14 276 000 11 317 000

7

Not 11 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 177 | 177 |
| Summa övriga fordringar | 177 | 177 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 28 186 | 27 504 |
| Förutbetalda driftkostnader | 6 139 | 5 363 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 14 971 | 14 911 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 49 296 | 47 778 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 222 842 | 2 215 235 |
| Transaktionskonto | 889 160 | 1 526 167 |
| Summa kassa och bank | 3 112 002 | 3 741 402 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 24 059 500 | 25 409 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -450 000 | -300 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 23 609 500 | 25 109 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK | | 2019-01-28 | 3 500 000 | -3 500 000 | 0 | 0 |
| SWEDBANK | 0,91% | 2020-07-28 | 0 | 3 500 000 | 25 000 | 3 475 000 |
| SWEDBANK | 2,48% | 2020-08-25 | 4 755 400 | 0 | 0 | 4 755 400 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2021-12-22 | 3 912 900 | 0 | 100 000 | 3 812 900 |
| SWEDBANK | 1,92% | 2022-09-23 | 3 755 400 | 0 | 100 000 | 3 655 400 |
| SWEDBANK | 1,60% | 2023-08-25 | 4 730 400 | 0 | 100 000 | 4 630 400 |
| SWEDBANK | | 2019-09-25 | 4 755 400 | -4 755 400 | 0 | 0 |
| SWEDBANK | 1,01% | 2024-09-25 | | 4 755 400 | 1 025 000 | 3 730 400 |
| Summa | | | 25 409 500 | 0 | 1 350 000 | 24 059 500 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 809 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 7 430 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 36 902 | 37 781 |
| Upplupna driftskostnader | 5 396 | 4 713 |
| Upplupna elkostnader | 8 247 | 12 001 |
| Upplupna värmekostnader | 36 296 | 35 077 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 399 | 13 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 23 646 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 126 636 | 94 251 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 258 952 | 196 823 |

| Not Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 084 500 | 26 084 500 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

↩

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-17

Ort och datum



Henrik Ahlberg

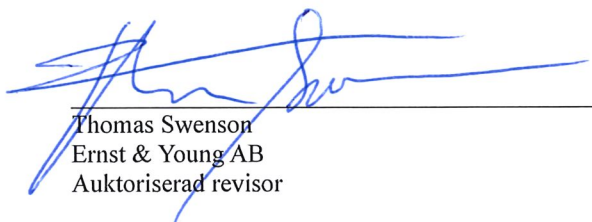


Agnes Albert

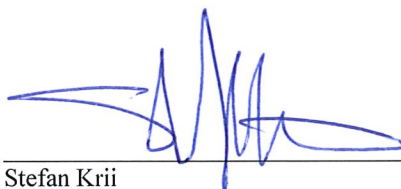


Ken Ahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-22



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Stefan Krii
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gordion org.nr 769612-9977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gordion för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Malmö den 22/5 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stefan Krii
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Gordion

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gordion i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

