

Brf Lilla Drottningen

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lilla Drottningen
769615-4108
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Drottningen, 769615-4108, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 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>
Eva Bredberg	Ordförande	2023
Jan Fors	Ledamot	2023
Johan Isacson	Ledamot	2022
Pia Lindorsson	Ledamot	2022
Dan Ahlqvist	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Mikael Andersson	Föreningsrevisor	2022
------------------	------------------	------

Revisorssuppleanter

Johan Hallén	Föreningsrevisorssuppleant	2022
--------------	----------------------------	------

Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammanställande	2022
Mikael Perstorper		2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Inom Vallgraven 2:8 och Inom Vallgraven 2:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus som är uppförda 1855-1856 och har värdeår 2012. Fastigheternas adresser är Stora Nygatan 15 samt Lilla Drottninggatan 4 A-D.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 9 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
3	12	6	3	5	1

Total tomtarea: 923 kvm
Total bostadsarea: 2 360 kvm

Gemensamma utrymmen

Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Källarförråd med gallergrindar med ingång från Lilla Drottninggatan. Dessa hyrs ut.
Trapphusförråd	Förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4 A. Dessa hyrs ut.
Föreningsförråd	Förråd för förvaring av föreningens material med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.
Medlemmarnas källarförråd	Källarförråd med galleravskilda utrymmen, 1 per lägenhet plus 2 extra som hyrs ut.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-02-28. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Då föreningens byggnader har värdeår 2012 är föreningen befriad från fastighetsavgift till och med år 2027.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal sedan 2021-01-01.

Väsentliga avtal

Jämtkraft	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Sorterat avfall
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Vinga Hiss och Cibes Kalea	Serviceavtal hissar
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Egain	Styrsystem för värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 157 548 kr och planerat underhåll för 35 881 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året skedde en vattenskada i en av lägenheterna på Lilla Drottninggatan 4 A på grund av att en koppling lossnat. Efter återställandet genomfördes underhållsspolning av fastighetens vattensystem, på rekommendation av de som åtgärdade vattenskadorna.

Mycket snö och minusgrader skapade i slutet av året problem med isbildning i takrännorna, vilket i sin tur resulterade i att vatten rann utmed fasaden och skadade ett par fönster på Stora Nygatan 15. Reparation av dessa fönster kommer att ske under 2022.

Under året har styrelsen även arbetat med att reducera ljud från gallergrinden mot Lilla Drottninggatan.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som uppdaterades 2021 av Backa Byggkonsult och som sträcker sig fram till 2031. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar. 2021 uppgår avsättningen till 82 600 kr, vilket motsvarar 35 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Reparation av fönster på Stora Nygatan 15	2022
Underhåll av balkongplatta (undersida) på en balkong	2022
Underhållsmålning av gårdsfönster	2022
OVK-besiktning	2022

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Underhållsspolning	2021
Energideklaration	2021
Garantireparationer efter Wallenstams slutbesiktning	2015-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-18. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Årets föreningsstämma hölls digitalt via ZOOM på grund av Coronapandemin, vilket fungerade väl med bra uppslutning.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat för en trevlig och trygg förening, samtidigt som vi strävar efter att underhålla och utveckla den på bästa sätt och få en bra värdeökning på vår gemensamma investering.

Under november månad hölls en gemensam AW för föreningens medlemmar, där cirka 20 personer träffades för en trevlig stund på Södra Larm Bar & Bistro.

Styrelsen har under året anlitat Anituum AB för att låta en byggnadsantikvarie göra en rapport om historien runt fastigheterna. Rapporten finns att läsa på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 9 överlåtelser av bostadsrätterskett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2013.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna förbli oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 350 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.lilladrottningen.se.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 587	1 517	3 019	1 419
Resultat efter finansiella poster	-157	81	-3 924	-185
Förändring av underhållsfond	47	83	83	83
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	154	356	-3 649	90
Soliditet (%)	80	80	80	84
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	576	576	576	576
Driftskostnad, kr / kvm	362	285	283	251
Ränta, kr / kvm	55	64	99	64
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	35	35	35	35
Lån, kr / kvm	7 060	7 099	7 137	5 692
Snittränta (%)	0,78	0,90	1,38	1,12

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 507 930	247 800	-4 501 576	81 216
Disposition enligt föreningsstämma			81 216	-81 216
Avsättning till underhållsfond		82 600	-82 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 881	35 881	
Årets resultat				-156 628
Vid årets slut	70 507 930	294 519	-4 467 079	-156 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 420 360
Årets resultat före fondförändring	-156 628
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-82 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 881
Summa över/underskott	-4 623 707

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 623 707**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 388 754	1 390 787
Övriga rörelseintäkter	3	197 949	126 025
Summa rörelseintäkter		1 586 703	1 516 812
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 047 525	-827 629
Övriga externa kostnader	7	-208 347	-99 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-357 581	-357 582
Summa rörelsekostnader		-1 613 453	-1 284 687
Rörelseresultat		-26 750	232 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter		168	34
Räntekostnader		-130 046	-150 943
Summa finansiella poster		-129 878	-150 909
Resultat efter finansiella poster		-156 628	81 216
Årets resultat		-156 628	81 216

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	80 983 589	81 341 170
Summa materiella anläggningstillgångar		80 983 589	81 341 170
Summa anläggningstillgångar		80 983 589	81 341 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	27
Övriga fordringar	11	60	1 781 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 264	-
Summa kortfristiga fordringar		34 324	1 781 909
Kassa och bank	13	2 084 218	104 749
Summa omsättningstillgångar		2 118 542	1 886 658
SUMMA TILLGÅNGAR		83 102 131	83 227 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Underhållsfond		294 519	247 800
Summa bundet eget kapital		70 802 449	70 755 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 467 079	-4 501 577
Årets resultat		-156 628	81 216
Summa fritt eget kapital		-4 623 707	-4 420 361
Summa eget kapital		66 178 742	66 335 369
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 000 000	16 662 500
Summa långfristiga skulder		8 000 000	16 662 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 662 500	90 000
Leverantörsskulder		43 119	23 118
Övriga skulder		2 499	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 271	116 841
Summa kortfristiga skulder		8 923 389	229 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 102 131	83 227 828

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 750	232 125
Avskrivningar	357 581	357 582
	330 831	589 707
Erhållen ränta	168	34
Erlagd ränta	-130 046	-150 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	200 953	438 798
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-34 297	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	120 931	-43 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 587	394 812
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	197 587	304 812
Likvida medel vid årets början *	1 886 631	1 581 819
Likvida medel vid årets slut *	2 084 218	1 886 631

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

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

* Klientmedelskonto hos SBC återfinns i not 11 till balansräkningen.

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 200 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 358 952	1 358 927
Hyror p-platser	-	1 000
Hyror förråd	29 802	30 860
Summa	1 388 754	1 390 787

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv, bredband och telefoni	126 000	126 000
Överlåtelseavgifter	8 330	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 753	-
Övriga intäkter	4 287	25
Försäkringsersättningar	54 579	-
Summa	197 949	126 025

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 039	5 030
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 179
VA & sanitet, installationer	20 133	4 838
Värme, installationer	6 889	-
El, installationer	5 658	9 026
Tele/tv/porttelefon, installationer	15 205	-
Hiss	991	29 819
Huskropp, fönster	25 982	-
Vattenskador	63 651	-
Summa	157 548	60 892

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	35 881	-
Huskropp, övrigt	-	93 660
Summa	35 881	93 660

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	130 212	89 037
Energideklaration	6 250	-
Hissbesiktning	3 896	3 764
Gångbanerenhållning	18 378	-
Serviceavtal	32 328	21 851
Förbrukningsinventarier	-	18 713
Förbrukningsmaterial, trädgård	51 758	-
Förbrukningsmaterial, övrigt	12 136	9 914
El	32 240	22 278
Uppvärmning *	310 537	220 809
Vatten och avlopp *	64 586	52 150
Avfallshantering *	70 560	80 125
Försäkringar **	34 387	38 746
Tv, bredband och telefoni **	86 828	115 690
Summa	854 096	673 077

* Av kostnaden 2021 avser 55 470 kr 2020 (Uppvärmning: 31 181 kr, Vatten och avlopp: 12 439 kr, Avfallshantering: 11 850 kr).

** Lägre kostnad 2021 då 35 400 kr finns bokfört på 2020 (Försäkringar: 6 458 kr, Tv, bredband och telefoni: 28 942 kr).

Då föreningens byggnader har värdeår 2012 är föreningen befriad från fastighetsavgift till och med år 2027.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	1 650	-
Förvaltningskostnader *	104 188	66 463
Styrelseomkostnader	13 932	22 257
Självrisiker vid skada	25 800	-
Konstaterade förluster på kundfordringar	27	-
Jurist- och advokatkostnader	405	-
Bankkostnader	276	-
IT-tjänster	5 243	-
Övriga externa tjänster **	56 126	10 756
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	208 347	99 476

* Av kostnaden 2021 avser 14 659 kr 2020.

** Kostnad 2021 avser antikvariskt utlåtande samt uppdatering av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	357 581	357 582
Summa	357 581	357 582

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	70 114 054	70 114 054
-Mark	13 793 876	13 793 876
	<u>83 907 930</u>	<u>83 907 930</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>83 907 930</u>	<u>83 907 930</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 566 760	-2 209 178
	<u>-2 566 760</u>	<u>-2 209 178</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-357 581	-357 582
	<u>-357 581</u>	<u>-357 582</u>
Utgående avskrivningar	-2 924 341	-2 566 760
Redovisat värde	80 983 589	81 341 170
<i>Varav</i>		
Byggnader	67 189 713	67 547 294
Mark	13 793 876	13 793 876
Taxeringsvärden		
Bostäder	99 400 000	77 000 000
Totalt taxeringsvärde	99 400 000	77 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>51 400 000</i>	<i>37 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedel hos SBC	-	1 781 882
Fordran på bank	60	-
Summa	60	1 781 882

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	6 877	-
Förutbetalda kostnader	27 387	-
Summa	34 264	-

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 084 218	104 749
Summa	2 084 218	104 749

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 662 500	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 000 000	16 662 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 662 500	16 752 500

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 662 500	16 752 500
Summa	16 662 500	16 752 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	0,60 %	2022-04-28	4 252 500	-	90 000	4 162 500
SEB *	0,60 %	2022-04-28	4 500 000	-	-	4 500 000
SEB	0,83 %	2024-09-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB	0,83 %	2024-09-28	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	0,89 %	2024-07-28	1 250 000	-	-	1 250 000
SEB	0,89 %	2024-07-28	3 250 000	-	-	3 250 000
Summa			16 752 500	-	90 000	16 662 500

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum med rörlig ränta under bindningstiden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	9 673	9 592
Förutbetalda intäkter	125 380	107 249
Upplupna driftskostnader	80 218	-
Summa	215 271	116 841

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 887 500	16 842 500
Summa ställda säkerheter	16 887 500	16 842 500

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter

Eva Bredberg
Styrelseordförande

Jan Fors

Johan Isacson

Pia Lindorsson

Dan Ahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Mikael Andersson
Föreningsrevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

EVA BREDBERG

MIKAEL ANDERSSON

JOHAN ISACSON

PIA ANETTE LINDORSSON

Dan Roger Ahlqvist

JAN FORS

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Till föreningsstämman i Brf Lilla Drottningen

Org. nr. 769615-4108

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021 avseende Brf Lilla Drottningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision som baseras på det material som översänts.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Mikael Andersson

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

MIKAEL ANDERSSON

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

