

# Bostadsrättsföreningen Tallinn

Årsredovisning 2019



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Tallinn**  
716438-4039  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 15    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallinn, 716438-4039, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 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> |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Anette Christensen    | Ordförande | 2020                                |
| Louise Hederström     | Ledamot    | 2020                                |
| Christina Von Leitgeb | Ledamot    | 2021                                |
| Patrik Mardell        | Ledamot    | 2020                                |
| Mattias Bengtsson     | Ledamot    | 2020                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Emelie Håkansson | Suppleant | 2020 |
| Emily Möller     | Suppleant | 2021 |

##### Ordinarie revisorer

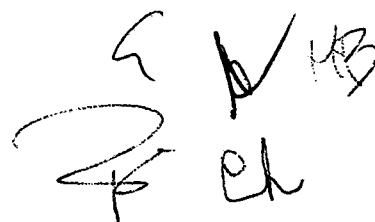
|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor |
|------------------|----------------------|

##### Valberedning

Maria Stenkvist  
Laura Bergthora Long

#### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Reval 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1911-1913. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 12 och 14, Regementsgatan 19 samt Lundbergsgatan 19.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |         |       |       |         |       |       |
|-------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|
| 1 rok | 1,5 rok | 2 rok | 3 rok | 3,5 rok | 4 rok | 5 rok |
| 2     | 2       | 4     | 4     | 5       | 15    | 13    |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea:           | 1 661 kvm |
| Total bostadsarea:        | 4 744 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 4 395 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 349 kvm   |
| Total lokalarea:          | 37 kvm    |

#### Lokalförteckning

|            |        |                |
|------------|--------|----------------|
| Hyresgäst  | Yta    | Kontraktslängd |
| Sushido AB | 37 kvm | 2020-09-30     |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Historik

Fastigheten upptar hela den västra delen av kvarteret Reval och vetter mot tre gator: Regementsgatan, Skvadronsgatan och Lundbergsgatan. Huset består av två byggnadskroppar: det norra hörnhuset ritat av Harald Boklund år 1909 och det södra ritat av Frans Fredriksson år 1912. De två husen, med byggnadshöjd fem våningar, har ett vackert läge mellan Regementsgatans allé och en liten park längs Östra Ryttmästaregatan. Gatufasaderna är av rött tegel i en tidstypisk arkitektur, stilmässigt i brytningstiden mellan jugend och nationalromantik. Sommaren år 1909 godkände byggnadsnämnden nybyggnadsritningarna till huset vid hörnet Regementsgatan-Skvadronsgatan och det bör sedan stått färdigt omkring år 1911. Året därpå godkändes ritningarna till det andra huset. Redan år 1910 hade ett annat förslag funnits för fastigheten, men detta kom således inte att utföras. Det sistnämnda huset stod färdigbyggt år 1913.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Hagtorn Fastighetsservice  
Telenor  
Telenor  
E.on  
E.on  
Anticimex  
Nomor  
Hiss i Skåne

Fastighetsskötsel  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar

S  
MB  
eh

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 057 kr och planerat underhåll för 6 845 602 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 825 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

Under första kvartalet 2020 kommer obligatorisk radonmätning utföras. Senare under samma år planeras utbyte av torkskåpen i båda tvättstugorna samt utbyte av torktumlare i tvättstugan på Lundbergsgatan 19. I enlighet med underhållsplanen kommer det även att göras en utredning i syfte att ta fram ett åtgärdsförslag för att avhjälpa fukt i källaren.

Fasadrenovering, likt 2019-års fasadrenovering i omfattning och planerade åtgärder, av Lundbergsgatan 19 och Skvadronsgatan 14 ligger i underhållsplanen för 2021. Under 2020 kommer förberedelser, planering och upphandling av renoveringen att påbörjas.

2019 dominerades till stor del av renovering av fasaden på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12. Arbetet startade i mitten av februari och avslutades i augusti. Det var en stor entreprenad där projektet leddes av Restaurera Sverige AB och arbetet utfördes av Bröderna Bergströms Byggnads AB. Medlemmar från styrelsen deltog i byggmöten varannan vecka under projektets gång. Sammanfattning av arbetet som gjorts:

- ny takpapp och läkt har lagts
  - tegelpannor har sopats och bytts ut vid behov
  - gammal färg har tagits bort från plåt och allt är nymålat
  - snörasskydd har monterats även på kupoler
  - skorstenar har murats om och renoverats (även på insidan)
  - ventilation i samtliga lägenheter har åtgärdats
  - samtliga fogar på fasaden mot gatan har frästs och fått ny fog
  - utsmyckningar är återställda
  - rostiga balkar (hörnet Regementsgatan/Skvadronsgatan) är åtgärdade
  - fasad har tvättats
  - gatuskyltar har målats om
  - fönsterkarmar har målats på utsidan
  - portar har lackerats
  - armatur har bytts ut vid husets samtliga fyra portar
- Styrelsen ansökte hos Malmö förskönings- och planteringsförening om bidrag för återställande av fasadens utsmyckningar. Ansökan beviljades och föreningen mottog ett bidrag om 300 000 kr.

### Tidigare utfört underhåll

|  | År   |
|--|------|
| Fortsatt underhåll av fasad            | 2019 |
| Målning innerpartier på fönster        | 2018 |
| Spolning avlopp i kök och badrum       | 2018 |
| Målning portar mot innergården         | 2017 |
| Målning utsida fönster mot gatan       | 2016 |
| Målning utsida fönster mot innergården | 2013 |
| Renovering av balkonger                | 2013 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

I mars månad bytte föreningen fastighetsskötare till Hagtorns Fastighetservice AB.

För att finansiera delar av fasadrenoveringen utökades ett av de befintliga lånen med fyra miljoner kronor.

I december beslutade styrelsen att binda räntan i fyra år till 1,14% för ett av föreningens fyra lån.

Styrelsen har under året anordnat två sammankomster för föreningens medlemmar. I september firades, med tårta och bubbel, att arbetet med den stora renoveringen var klar och första söndagen i advent bjöds traditionsenligt in till glögg och julgranständning på gården.

Under hösten hyrdes en container för grovsopor som föreningens medlemmar kunde nyttja för att rensa exempelvis förråd.

Styrelsen har under det gångna året arbetat aktivt med förebyggande arbete för att hålla kostnaderna för oplanerat underhåll nere. Något som gett positivt ekonomiskt resultat. Styrelsen har vidare gjort en noggrann genomgång av underhållsplanen, med en del omprioriteringar och förtydliganden.

Slutligen har styrelsen hållit föreningens medlemmar informerade och uppdaterade via information i uppgångar, brev i brevlådor och via föreningens privata Facebook-sida.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 4 111  | 3 631 | 3 615 | 3 597 |
| Resultat efter finansiella poster                        | -6 113 | -139  | 302   | -379  |
| Förändring av underhållsfond                             | -995   | 94    | 678   | 223   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -4 305 | 551   | 437   | 211   |
| Soliditet %  | 58     | 62    | 62    | 62    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 681    | 661   | 661   | 661   |
| Lokalhyra kr / kvm                                       | 2 028  | 1 985 | 1 940 | 2 025 |
| Bostadshyra kr / kvm                                     | 1 065  | 1 051 | 1 047 | 1 028 |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 326    | 311   | 291   | 300   |
| Ränta, kr / kvm  | 121    | 80    | 113   | 146   |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 173    | 164   | 161   | 162   |
| Lån, kr / kvm  | 10 047 | 9 225 | 9 225 | 9 297 |
| Snittränta (%)   | 1,21   | 0,86  | 1,23  | 1,57  |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean 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-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>78 400 012</b>            | <b>994 866</b>              | <b>-7 029 820</b>              | <b>-138 587</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -138 587                       | 138 587                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 825 000                     | -825 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -1 819 866                  | 1 819 866                      |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -6 112 635                |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>78 400 012</b>            | <b>-</b>                    | <b>-6 173 541</b>              | <b>-6 112 635</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |             |
|--|-------------|
| Balanserat resultat  | -7 168 407  |
| Årets resultat före fondförändring                         | -6 112 635  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -825 000    |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 1 819 866   |
| Summa över/underskott                                      | -12 286 176 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-12 286 176**

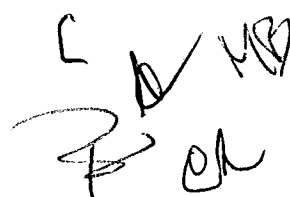
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signature and initials:*  
P  
C  
K  
D  
ch



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 3 438 346                         | 3 344 223                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 673 133                           | 286 298                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>4 111 479</b>                  | <b>3 630 521</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -8 602 697                        | -2 340 011                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -110 494                          | -113 680                          |
| Personalkostnader  | 8          | -124 772                          | -131 816                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -813 388                          | -813 387                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-9 651 351</b>                 | <b>-3 398 894</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-5 539 872</b>                 | <b>231 627</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 6 332                             | 10 940                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -579 095                          | -381 154                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-572 763</b>                   | <b>-370 214</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-6 112 635</b>                 | <b>-138 587</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-6 112 635</b>                 | <b>-138 587</b>                   |


  
 L  
 R  
 MB  
 OR

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 10         | 112 064 208        | 112 869 523        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 11         | 52 474             | 60 547             |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 112 116 682        | 112 930 070        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>112 116 682</b> | <b>112 930 070</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | -                  | 4 461              |
| Övriga fordringar                            |            | 2 172              | 31 616             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 119 663            | 117 199            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 121 835            | 153 276            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 13         | <b>2 711 395</b>   | <b>3 891 671</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 833 230</b>   | <b>4 044 947</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>114 949 912</b> | <b>116 975 017</b> |

C  
M  
D  
P  
Ch

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 78 400 012         | 78 400 012         |
| Underhållsfond  |            | -                  | 994 866            |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 78 400 012         | 79 394 878         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                    |                    |
| Balanserat resultat   |            | -6 173 542         | -7 029 820         |
| Årets resultat  |            | -6 112 635         | -138 587           |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -12 286 177        | -7 168 407         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>66 113 835</b>  | <b>72 226 471</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Fastighetslån   | 14,15      | 24 052 000         | 44 104 000         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 24 052 000         | 44 104 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15      | 23 982 000         | -                  |
| Leverantörsskulder  |            | 278 057            | 234 941            |
| Skatteskulder   |            | 2 228              | 5 434              |
| Övriga skulder  |            | 35 822             | 35 392             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16         | 485 970            | 368 779            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 24 784 077         | 644 546            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>114 949 912</b> | <b>116 975 017</b> |

Handwritten signature and initials, possibly 'B. B. Ch' with a date '4/4'.

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                           |                           |
| Rörelseresultat  | -5 539 872                | 231 627                   |
| Avskrivningar  | 813 388                   | 813 387                   |
|  | <b>-4 726 484</b>         | <b>1 045 014</b>          |
| Erhållen ränta   | 6 332                     | 10 940                    |
| Erlagd ränta   | -579 095                  | -381 154                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>-5 299 247</b>         | <b>674 800</b>            |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | 31 441                    | -49 339                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 157 530                   | -200 500                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>-5 110 276</b>         | <b>424 961</b>            |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                           |                           |
| Upptagna lån   | 13 930 000                | -                         |
| Amortering av låneskulder  | -10 000 000               | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>3 930 000</b>          | <b>-</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-1 180 276</b>         | <b>424 961</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>3 891 671</b>          | <b>3 466 710</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>2 711 395</b>          | <b>3 891 671</b>          |

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

*Handwritten signatures and initials:*  
Fm, MS, Oh

## 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                                | 100 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 15 år  |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 991 485                 | 2 904 120                 |
| Hyror bostäder       | 371 843                   | 366 651                   |
| Hyror lokaler        | 75 018                    | 73 452                    |
| <b>Summa</b>         | <b>3 438 346</b>          | <b>3 344 223</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation                | 142 393                   | 45 369                    |
| EI                           | 209 539                   | 212 833                   |
| Debiterad fastighetsskatt    | 4 632                     | 4 632                     |
| Överlåtelseavgifter          | 2 573                     | 4 534                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 3 486                     | 6 756                     |
| Övriga intäkter              | 310 510                   | 12 174                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>673 133</b>            | <b>286 298</b>            |

#### Not 4 Reparationer

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 5 700                     | 16 011                    |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 4 041                     | 4 235                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 4 633                     | 8 358                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 10 962                    | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | 28 985                    | 39 856                    |
| Värme, installationer                  | 3 802                     | 6 918                     |
| El, installationer                     | 4 789                     | 3 888                     |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | -                         | 4 907                     |
| Hiss                                   | 76 997                    | 11 071                    |
| Övriga installationer                  | -                         | 9 875                     |
| Vattenskador                           | 60 148                    | 58 952                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>200 057</b>            | <b>164 071</b>            |

#### Not 5 Planerat underhåll

|                                | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 3 878                     | -                         |
| VA & sanitet, installationer   | -                         | 34 500                    |
| El, installationer             | -                         | 9 925                     |
| Huskropp, fasader              | 6 841 724                 | -                         |
| Huskropp, fönster              | -                         | 644 973                   |
| <b>Summa</b>                   | <b>6 845 602</b>          | <b>689 398</b>            |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetskatt/-avgift             | 66 525                    | 64 795                    |
| Teknisk förvaltning                | 173 130                   | 111 838                   |
| Besiktningkostnader                | 2 366                     | 25 256                    |
| Snöröjning                         | -                         | 9 737                     |
| Serviceavtal                       | 57 222                    | 54 321                    |
| Förbrukningsmaterial               | 5 383                     | 9 721                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 11 606                    | 14 487                    |
| El                                 | 312 909                   | 297 857                   |
| Uppvärmning                        | 546 362                   | 595 323                   |
| Vatten och avlopp                  | 118 361                   | 113 055                   |
| Avfallshantering                   | 81 810                    | 76 347                    |
| Försäkringar                       | 28 571                    | 28 014                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 14 504                    | 21 783                    |
| Hyressättningsavgift               | 332                       | 332                       |
| Kabel-TV                           | 48 857                    | 48 826                    |
| Bredband                           | 89 100                    | 14 850                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 557 038</b>          | <b>1 486 542</b>          |

C HB  
ZD A J

### Not 7 Övriga kostnader

|                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post            | 15 170                    | 14 025                    |
| Förvaltningskostnader    | 70 335                    | 74 306                    |
| Revision                 | 16 875                    | 19 500                    |
| Bankkostnader            | 1 378                     | 1 624                     |
| IT-tjänster              | 3 598                     | 1 158                     |
| Övriga externa tjänster  | 1 638                     | 1 638                     |
| Övriga externa kostnader | 1 500                     | 1 430                     |
| <b>Summa</b>             | <b>110 494</b>            | <b>113 680</b>            |

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 93 000                    | 100 301                   |
| <b>Summa</b>     | <b>93 000</b>             | <b>100 301</b>            |
| Sociala avgifter | 31 772                    | 31 515                    |
| <b>Summa</b>     | <b>124 772</b>            | <b>131 816</b>            |

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 805 315                   | 805 314                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 073                     | 8 073                     |
| <b>Summa</b>                             | <b>813 388</b>            | <b>813 387</b>            |

C  
MB  
BOK

## Not 10 Byggnader och mark

|                                    | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>            |                    |                    |
| -Byggnader                         | 80 028 547         | 80 028 547         |
| -Mark                              | 38 780 576         | 38 780 576         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>118 809 123</b> | <b>118 809 123</b> |
| <br>                               |                    |                    |
| <b>Ingående avskrivningar</b>      |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>            |                    |                    |
| -Byggnader                         | -5 939 600         | -5 134 286         |
|                                    | -5 939 600         | -5 134 286         |
| <i>Årets avskrivning</i>           |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -805 315           | -805 314           |
|                                    | -805 315           | -805 314           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-6 744 915</b>  | <b>-5 939 600</b>  |
| <br>                               |                    |                    |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>112 064 208</b> | <b>112 869 523</b> |
| <br>                               |                    |                    |
| <i>Varav</i>                       |                    |                    |
| Byggnader                          | 73 283 632         | 74 088 947         |
| Mark                               | 38 780 576         | 38 780 576         |
| <br>                               |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärden</b>             |                    |                    |
| Bostäder                           | 92 000 000         | 75 000 000         |
| Lokaler                            | 456 000            | 463 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>92 456 000</b>  | <b>75 463 000</b>  |
| <i>Varav byggnader</i>             | 45 360 000         | 39 389 000         |

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 120 789        | 120 789        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>120 789</b> | <b>120 789</b> |
| <br>                                      |                |                |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -60 242        | -52 169        |
|   | -60 242        | -52 169        |
| <br>                                      |                |                |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -8 073         | -8 073         |
|   | -8 073         | -8 073         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-68 315</b> | <b>-60 242</b> |
| <br>                                      |                |                |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>52 474</b>  | <b>60 547</b>  |

Handwritten signatures and initials, including "YB", "AS", and "ch".



### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 119 663        | 117 199        |
| <b>Summa</b>           | <b>119 663</b> | <b>117 199</b> |

### Not 13 Kassa och bank

|                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 611 183        | 792 015          |
| Transaktionskonto Swedbank      | 3 574            | 8 730            |
| Placeringskonto SBAB            | 1 096 638        | 3 090 925        |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 711 395</b> | <b>3 891 671</b> |

### Not 14 Förfall fastighetslån

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 23 982 000        | -                 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 24 052 000        | -                 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | 44 104 000        |
| <b>Summa</b>                                | <b>48 034 000</b> | <b>44 104 000</b> |

### Not 15 Fastighetslån

|               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 48 034 000        | 44 104 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>48 034 000</b> | <b>44 104 000</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.      | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank     | 1,55 % | 2022-04-25  | 10 000 000        | -                 | -                 | 10 000 000        |
| Swedbank     | -      | Lånet löst  | 10 000 000        | -                 | 10 000 000        | -                 |
| Swedbank     | 0,76 % | 2020-01-28  | -                 | 13 930 000        | -                 | 13 930 000        |
| Swedbank     | 0,87 % | 2020-02-28  | 10 052 000        | -                 | -                 | 10 052 000        |
| Swedbank     | 1,15 % | 2023-12-21  | 14 052 000        | -                 | -                 | 14 052 000        |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>44 104 000</b> | <b>13 930 000</b> | <b>10 000 000</b> | <b>48 034 000</b> |

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

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 831            | -              |
| Upplupna räntekostnader                          | 97 980         | 34 281         |
| Förutbetalda intäkter                            | 251 147        | 196 486        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 17 000         | 17 000         |
| Upplupna driftskostnader                         | 119 012        | 121 012        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>485 970</b> | <b>368 779</b> |

S  
413  
B  
et

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 48 104 000        | 48 104 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>48 104 000</b> | <b>48 104 000</b> |

### Underskrifter

Malmö, 2020 -04 - 30



Anette Christensen  
Styrelseordförande



Christina Von Leitgeb



Mattias Bengtsson



Louise Hederström



Patrik Mardell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 19  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallinn, org.nr 716438-4039

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallinn 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Tallinn för år 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 uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19 maj 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

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

