

Styrelsen för
Hsb Brf Gatenhjem i Göteborg

Org.nr: 757200-8915

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gatenhjälm i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8915 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 301:32	1938-12-31	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4317

Totalt 80 objekt

4317

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 64 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Lindgren	Ordförande	2018-04-27	
Maria Wiebols	Ledamot	2020-06-24	
William Finndin	Ledamot	2019-05-17	
Kristina Hagdahl	Ledamot	2016-10-19	
Emma Kling	HSB Ledamot	2019-09-18	
Andreas Imfeld	Ledamot	2023-06-12	
Arvid Wall	Ledamot	2023-06-12	
Fabian Olsson	Ledamot	2022-05-23	2023-06-12
Ludvig Malm	Ledamot	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arvid Wall, Andreas Imfeld, Anders Lindgren, Stina Hagdahl och William Finndin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Lindgren, William Finndin och Stina Hagdahl.

Revisorer har varit: Rikard Arvidsson med Anna Winsnes som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Ekblom (sammankallande), Konrad Söderström samt Anders Arena, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 17 medlemmar varav 15 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-16.

Föreningen har amorterat av ett lån om 1 077 500 kr under året.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
1984	Fönsterbyte, tilläggsisolering vindar
1995	Byte balkonger, nya vindsfönster
1997	Ny takpapp, nya vindsfönster
2005	Stambyte, helt nya badrum
2012	Fasadrenovering, byte stuprör
2019	Byte till säkerhetsdörrar, nya portar, nya porttelefoner och taggläsare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ventilationsfläktar
2023/2024	Renovering trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	253	253	271	313	240
Skuldsättning, kr/kvm	1 239	1 558	1 674	1 279	2 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 239	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	214	239	222	173	221
Årsavgifter, kr/kvm	825	691	677	677	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	843	831	817	827
Nettoomsättning, tkr	3 609	3 632	3 580	3 517	3 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	676	457	991	-1 704
Soliditet, %	54	47	43	40	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	134 260	0	0	134 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 221 186	0	585 591	3 806 777
S:a bundet eget kapital, kr	3 355 446	0	585 591	3 941 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 838 305	676 117	-585 591	2 928 832
Årets resultat, kr	676 117	-676 117	580 121	580 121
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 514 422	0	-5 470	3 508 953
S:a eget kapital, kr	6 869 868	0	580 121	7 449 990

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 409 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 514 422
Årets resultat, kr	580 121
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 409
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 508 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 508 952

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 608 705	3 631 261
Övriga rörelseintäkter	Not 2	103 480	6 810
Summa rörelseintäkter		3 712 185	3 638 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 175 437	-2 145 285
Underhållskostnader	Not 4	-164 409	-60 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 645	-221 226
Personalkostnader	Not 6	-145 970	-141 808
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-346 106	-358 014
Summa rörelsekostnader		-3 053 567	-2 926 333
Rörelseresultat		658 618	711 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 081	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-89 578	-35 913
Summa finansiella poster		-78 497	-35 620
Årets resultat	Not 10	580 121	676 117

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 11 735 347	12 073 221
Inventarier	Not 12 10 307	18 539
	<u>11 745 654</u>	<u>12 091 760</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	11 746 154	12 092 260
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	6 108
Övriga fordringar	Not 15 1 211 388	2 180 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 150 049	393 917
	<u>1 361 437</u>	<u>2 580 566</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 800 000	0
Summa omsättningstillgångar	2 161 437	2 580 566
Summa tillgångar	13 907 591	14 672 826

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	134 260	134 260
Underhållsfond	3 806 777	3 221 186
	<u>3 941 037</u>	<u>3 355 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 928 832	2 838 305
Årets resultat	580 121	676 117
	<u>3 508 953</u>	<u>3 514 423</u>
Summa eget kapital	7 449 990	6 869 869
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
		2 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 350 000	4 477 500
Leverantörsskulder	213 140	261 519
Skatteskulder	16 219	11 410
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	61 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	816 838
	<u>6 457 601</u>	<u>5 552 958</u>
Summa skulder	6 457 601	7 802 958
Summa Eget kapital och skulder	13 907 591	14 672 826

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	580 121	676 117
Avskrivningar	346 106	358 014
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	926 227	1 034 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 850	48 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 143	129 949
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 056 221	1 212 768
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 377 500	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 377 500	-500 000
Årets kassaflöde	-321 279	712 768
Likvida medel vid årets början	2 054 506	1 341 738
Likvida medel vid årets slut	1 733 227	2 054 506

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 49 år.

Avskrivning på IMD sker enligt rak avskrivningsplan på 19 år.

Avskrivning på säkerhetsdörrar och entrepartier sker enligt rak avskrivningsplan på 35 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, är upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 131 508	2 982 240
Hyror	17 100	18 450
Elintäkter	189 084	190 364
Vattenintäkter	125 559	194 104
Övriga intäkter	145 454	246 103
	3 608 705	3 631 261
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	103 480	6 810
*Varav elstöd	86 803	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	382 412	398 172
Reparationer	282 341	164 769
El	252 664	410 428
Uppvärmning	539 661	501 523
Vatten	132 272	119 748
Sophämtning	113 724	102 149
Övriga avgifter	216 306	211 076
Förvaltningsarvoden	151 411	133 853
Tomträttsavgäld	827	777
Övriga driftskostnader	103 818	102 791
	2 175 437	2 145 285
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	22 163	0
VVS	103 363	60 000
Utrustning	38 884	0
	164 409	60 000
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	127 120	121 520
Medlemsavgifter	46 900	39 750
Övriga externa kostnader	47 625	59 956
	221 645	221 226
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 000	46 500
Sammanträdesersättningar	48 000	48 000
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	7 020	6 560
Sociala kostnader	34 000	33 998
Kurser och konferenser	2 950	750
	145 970	141 808
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	337 874	337 874
Inventarier	8 232	20 140
	346 106	358 014
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3 877	128
Övriga ränteintäkter	7 204	165
	11 081	293
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	89 638	34 486
Övriga finansiella kostnader	-60	1 427
	89 578	35 913
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	580 121	676 117
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	164 409	60 000
Resultat efter underhållspåverkan	-5 470	-13 883

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 754 094	19 754 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 754 094	19 754 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 300 873	-7 962 999
Årets avskrivningar	-337 874	-337 874
Utgående avskrivningar	-8 638 747	-8 300 873
Bokfört värde byggnader	11 115 347	11 453 221
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	207 674	207 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 674	207 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 674	-207 674
Utgående avskrivningar	-207 674	-207 674
Bokfört värde mark	620 000	620 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 735 347	12 073 221
Taxeringsvärde för Majorna 301:32		
Byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000
Mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde totalt	106 000 000	106 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 536 000	14 536 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	408 438	408 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 438	408 438
Ingående avskrivningar	-389 899	-369 759
Årets avskrivningar	-8 232	-20 140
Utgående avskrivningar	-398 131	-389 899
Bokfört värde	10 307	18 539
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	6 108
	0	6 108
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	933 227	2 054 506
Skattekonto	278 161	126 036
	1 211 388	2 180 542
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	97 929	171 034
Upplupna intäkter	52 120	222 883
	150 049	393 917

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-23	2024-02-23	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-23	2024-02-23	3 mån	3,40%	300 000
					800 000
Fastränteplacering				800 000	0
				800 000	0
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	393936	0,51%	2024-09-01	2 250 000	200 000
*Stadshypotek	604141	4,72%	2024-01-02	3 100 000	0
				5 350 000	200 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 150 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 350 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				30 177	0
Arbetsgivaravgifter				31 226	0
Övriga kortfristiga skulder				0	86 875
				61 403	86 875
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				36 400	957
Övriga upplupna kostnader				403 128	410 932
Förutbetalda hyror och avgifter				377 310	303 765
				816 838	715 654

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anders Lindgren

Andreas Imfeld

Arvid Wall

Emma Kling

Ludvig Malm

Maria Wiebols

Kristina Hagdahl

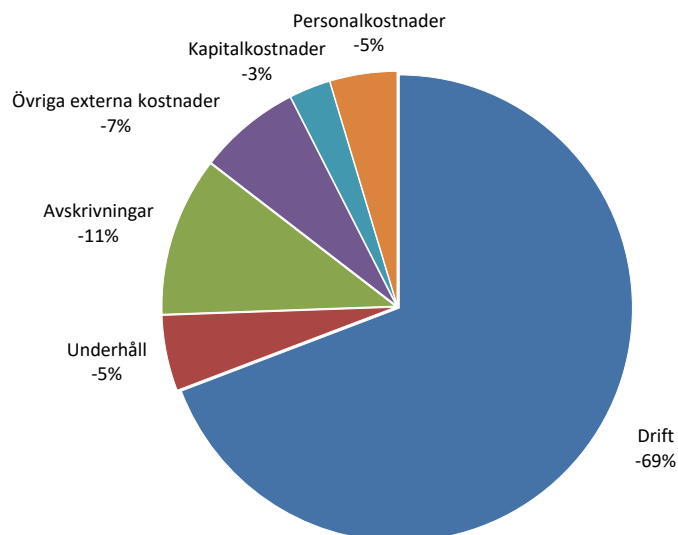
William Finndin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

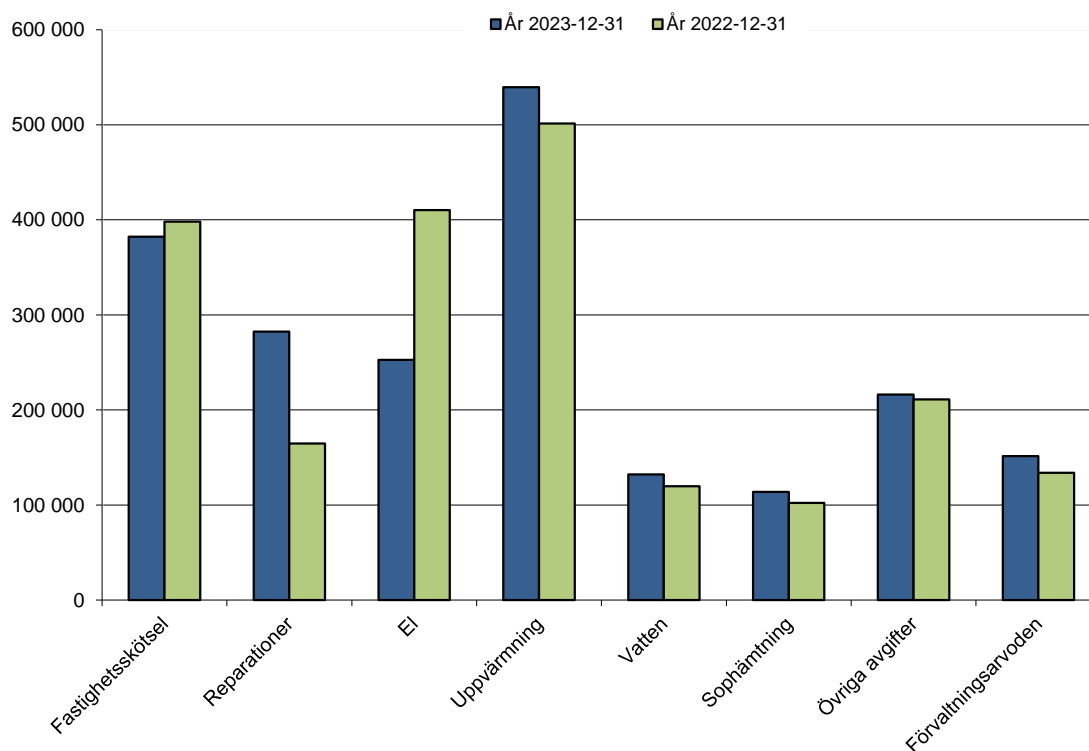
Rikard Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.