



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 191 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 313 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 5 556 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 14 %	 <b>Energikostnad</b> 152 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 589 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
191 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Utöver den årliga avsättningen för kommande renoveringsbehov så har föreningen ett separat räntebaserat sparkonto. År 2023 satte styrelsen in 1,5 mkr till detta sparkontot.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
313 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Föreningen har en gällande underhållsplan som uppdateras årligen i samråd med HSB.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 556 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal ligger inom de lägre nivåerna inom normalspannet vilket är bra.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
14 %

## DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har rörlig ränta på lånen. Historiskt har detta varit gynnsamt för föreningen då vi har stibor lån som normalt har en lägre räntesats än vanliga lån. Styrelsen har även genom åren fattat beslut om extra amorteringar vilket vi även gjorde år 2023 då vi extraamorterade 2 mrk.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
152 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal visar tydligt resultat på styrelsens arbete med att effektivisera vår energiförbrukning. Delt med syfte att hålla kostnaderna nere för föreningen men även med syfte att bidra till minskad påverkan på miljön.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
589 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen bedömer att årsavgiften är väl balanserad utifrån föreningens nuvarande kostnader och avsättningar för kommande renoveringar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769610-7205 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 116:7	2004-03-25	1965

#### 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	2 017
53	garageplatser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 064
5	lägenheter (hyresrätt)	842
<b>Totalt 138 objekt</b>		<b>8 923</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 32 st 4 rok och 4 st 5 rok.

Föreningen hyr ut lokaler för livsmedelsaffär Hemköp, restaurang Pitcher's, Stadsmissionen samt ett kontor med garage för HSB Göteborg.

Totala lägenhetsyta är 6 906 kvm inkl Stadsmissionens lokal.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ritva Gonzalez	Ordförande	2022-06-20
Björn Holmberg	Ledamot	2016-05-02
Lennart Gunnarsson	Ledamot	2015-07-26
Christer Dagerud	Ledamot	2016-05-02
Joakim Nicander	Ledamot	2019-06-03
Kjell Blomqvist	Suppleant	2022-06-20
Katarina Carlsson	Suppleant	2022-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ritva Gonzales, Lennart Gunnarsson och Christer Dagerud (ledamöter) samt Kjell Blomqvist och Katarina Carlsson (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Björn Holmberg, Lennart Gunnarsson, Christer Dagerud, Joakim Nicander och Ritva Gonzalez.

Revisorer har varit: Mårten Lauvall och Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Conny Gustafsson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-30.

Utöver de 11 ordinarie styrelsemötena under 2023 så har styrelsen haft ekonomigenomgångar samt uppdatering av underhållsplanen tillsammans med HSB's ansvarig för underhållsplanen samt ekonomen. Syftet med mötena har varit att gå igenom och fastställa underhållsplanen samt budget för 2024.

För 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10 procent. Detta med anledning av det ekonomiska läget i Sverige med bl a ökade kostnaderna för bl a EI, fjärrvärme, sophämtning och kraftigt höjda räntor. För kommande år är prognosen att föreningen inte är i behov av att höja avgiften lika kraftigt. Detta då föreningen i grunden har en god och stabil ekonomi. Detta visar sig genom att föreningen under början av året (2024) kunnat genomföra en extra amortering på ett lån med 2 miljoner kr samt avsätta 1,5 miljoner kr till ett sparkonto med ca 4 procentig sparränta.

Gällande det pågående brandskyddsärendet har kammarrättens dom nu (2024) vunnit laga kraft. Den fastställer förvaltningsrättens dom som delvis går föreningen tillmötes. Dialog är nu initierad med räddningstjänsten med syfte att komma överens och få ett avslut på processen. Styrelsen vill påpeka att det inte föreligger någon fara för medlemmarna om en brand skulle bryta ut. Dialogen avser var och hur lång en brandstege eller liknande ska vara.

#### Under året har följande åtgärder genomförts:

- Spolning av avloppsrörerna i hela fastigheten
- Fortsatt byta ut våra lampor till LED-belysning i hela fastigheten
- Fortsatt arbete med central datoriserad styrning och övervakning av värme, ventilation, vatten, avlopp m.m. Målet är att fastigheten till största del skall kunna skötas på distans och att kostnader för fastighetsförvaltning skall minimeras.
- Inom ramen för det systematiskt brandskyddsarbete, så har föreningen utökat antalet brandsläckare i vår fastighet.
- Renovering av Hemköps lokal. Hyresgästen bekostade renoveringen själv så inget föreningen stod för.
- Byte av samtliga elmätare i huset. Göteborgs energi stod för kostnaderna så inget föreningen bekostade.
- Ny ventilationsfläkt installerad på Chapmansgatan då den gamla gick sönder och inte gick att reparera.
- Ny ventilationsfläkt till övre garaget monterad. Styrts av luftfuktighet, koldioxid, koloxid och temperatur.

#### Framtida utveckling

Styrelsen arbetar aktivt med att effektivisera energiförbrukningen i föreningen samt sköta det löpande underhållet enligt underhållsplanen. Bedömningen är att det finns en god planering och framförhållning för kommande renoveringar och utvecklingsbehov.

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

Styrelsen arbetar enligt den framtagna underhållsplanen samt uppdaterar den årligen tillsammans med vår förvaltare. Detta för att ha en god framförhållning i både projektering och ekonomisk planering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	293	314	267	147
Skuldsättning, kr/kvm	5 556	5 610	5 664	6 278	7 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 176	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	18	21
Energikostnad, kr/kvm	152	149	153	122	128
Årsavgifter, kr/kvm	589	535	532	519	493
Årsavgifter/totala intäkter, %	44	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	820	820	765	777
Nettoomsättning, tkr	7 704	7 116	7 070	6 782	6 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-707	116	672	865	131
Soliditet, %	65	65	65	62	59

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

#### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån. Även stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande spelar in. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 2 014 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 191 kr/m<sup>2</sup>. För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	72 442 009	0	0	72 442 009
Upplåtelseavgifter, kr	25 426 605	0	0	25 426 605
Underhållsfond, kr	3 606 942	0	17 778	3 624 720
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>101 475 556</b>	<b>0</b>	<b>17 778</b>	<b>101 493 334</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 802 678	116 464	-17 778	-3 703 993
Årets resultat, kr	116 464	-116 464	-706 605	-706 605
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 686 214</b>	<b>0</b>	<b>-724 383</b>	<b>-4 410 598</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>97 789 342</b>	<b>0</b>	<b>-706 605</b>	<b>97 082 736</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 332 222 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	-3 686 214
Årets resultat, kr	-706 605
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	332 222
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 410 597</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 410 597</b>
------------------------------------	-------------------

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



		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 704 079	7 116 237
Övriga rörelseintäkter	Not 2	354 818	202 765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 058 897</b>	<b>7 319 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 749 147	-3 677 615
Underhållskostnader	Not 4	-332 222	-472 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 504	-350 080
Personalkostnader	Not 6	-340 574	-336 924
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 076 550	-2 026 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 850 998</b>	<b>-6 863 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 207 899</b>	<b>455 333</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 446	274 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 985 951	-612 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 914 505</b>	<b>-338 869</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-706 605</b>	<b>116 464</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 141 601 926	143 170 259
Inventarier	Not 12 13 424	17 898
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	959 564
	<u>141 615 350</u>	<u>144 147 721</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>141 615 350</b>	<b>144 147 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 106 057	106 009
Övriga fordringar	Not 15 6 786 345	5 062 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 294 265	348 268
	<u>7 186 666</u>	<u>5 516 640</u>
Kassa och bank	146 696	92 464
Summa omsättningstillgångar	<b>7 333 361</b>	<b>5 609 104</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>148 948 711</b>	<b>149 756 824</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	97 868 614	97 868 614
Underhållsfond	3 624 720	3 606 942
	<u>101 493 334</u>	<u>101 475 556</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 703 992	-3 802 678
Årets resultat	-706 605	116 464
	<u>-4 410 598</u>	<u>-3 686 214</u>
Summa eget kapital	<b>97 082 736</b>	<b>97 789 342</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut (se not 17)	49 580 000	50 060 000
Leverantörsskulder	488 891	291 455
Skatteskulder	16 262	10 592
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	140 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 464 649
	<u>51 865 975</u>	<u>51 967 483</u>
Summa skulder	<b>51 865 975</b>	<b>51 967 483</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>148 948 711</b>	<b>149 756 824</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-706 605	116 464
Avskrivningar	2 076 550	2 026 176
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 369 945	2 142 640
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	289 683	648 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	378 492	271 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 038 120	3 062 216
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	455 821	-1 815 094
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-22 372
Kassaflöde från investeringsverksamhet	455 821	-1 837 466
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-480 000	-480 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 013 941</b>	<b>744 750</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 483 509</b>	<b>3 738 758</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 497 448</b>	<b>4 483 509</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), 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**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	10-30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

**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, här 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 570 900	3 246 444
Hyror	4 025 180	3 779 996
Elintäkter	13 004	0
Vattenintäkter	60 000	54 793
Övriga intäkter	34 995	35 004
	<b>7 704 079</b>	<b>7 116 237</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning arbete oljeavskiljare Majornakyrkans församling	0	124 615
Ersättning för backventiler Göteborg Stad	209 744	0
Ersättning för källaröversvämning Göteborg Stad	39 462	0
Övriga intäkter	105 612	78 150
	<b>354 818</b>	<b>202 765</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	463 113	463 706
Reparationer	1 090 067	1 057 791
El	222 480	199 633
Uppvärmning	868 668	829 571
Vatten	262 355	301 807
Sophämtning	89 368	90 705
Övriga avgifter	217 856	204 979
Förvaltningsarvoden	171 510	159 927
Övriga driftskostnader	363 730	369 497
	<b>3 749 147</b>	<b>3 677 615</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	100 311	0
VVS	177 744	277 107
El och tele	18 864	35 768
Byggnad utvändigt	17 956	160 000
Utrustning	17 347	0
	<b>332 222</b>	<b>472 874</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	342 709	337 039
Medlemsavgifter	720	1 440
Övriga externa kostnader	9 075	11 601
	<b>352 504</b>	<b>350 080</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	78 750	72 450
Sammanträdesersättningar	72 000	75 000
Förtroendemannaarvode	0	11 200
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	110 540	101 330
Sociala kostnader	74 284	71 944
	<b>340 574</b>	<b>336 924</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 072 076	2 021 702
Inventarier	4 474	4 474
	<b>2 076 550</b>	<b>2 026 176</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	721	64
	Övriga ränteintäkter*	70 725	274 053
	*År 2022 innehåller 206.793 kr som avser ränteintäkt på investeringsbidrag till Pitcher´s år 2018 till 2021 samt 67.068 kr som avser år 2022.	<b>71 446</b>	<b>274 117</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 985 471	612 466
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
	Övriga finansiella kostnader	480	520
		<b>1 985 951</b>	<b>612 986</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-706 605</b>	<b>116 464</b>
	Avsättning till underhållsfond	-350 000	-350 000
	Disposition ur underhållsfond	332 222	472 874
	Resultat efter underhållspåverkan	-724 383	239 338

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	109 130 347	108 226 897
Årets investeringar	503 743	903 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 634 090	109 130 347
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 793 090	-11 771 388
Årets avskrivningar	-2 072 076	-2 021 702
Utgående avskrivningar	-15 865 166	-13 793 090
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>93 768 924</b>	<b>95 337 257</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>47 833 002</b>	<b>47 833 002</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>141 601 926</b>	<b>143 170 259</b>
Taxeringsvärde för Majorna 116:7		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	15 800 000	15 800 000
	83 800 000	83 800 000
Mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	99 600 000	99 600 000
Taxeringsvärde totalt	183 400 000	183 400 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	81 000 000	81 000 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	159 642	137 270
Årets investeringar	0	22 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 642	159 642
Ingående avskrivningar	-141 744	-137 270
Årets avskrivningar	-4 474	-4 474
Utgående avskrivningar	-146 218	-141 744
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 424</b>	<b>17 898</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Laddstationer för elbilar</b>		
Ingående värde	959 564	47 920
Årets anskaffningar	-455 821	911 644
Omföring till investering	-503 743	0
Utgående värde	0	959 564

Bidrag har erhållits från Naturvårdsverket med 455 821 kr.

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
	Hyres och avgiftsfordringar	52 375	52 327		
	Övriga kundfordringar	53 682	53 682		
		<b>106 057</b>	<b>106 009</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 350 753	4 391 044		
	Skattefordringar	0	19 587		
	Skattekonto	37 984	37 259		
	Fordran investeringsbidrag Pitcher´s	397 608	614 472		
		<b>6 786 345</b>	<b>5 062 362</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	186 516	191 376		
	Upplupna intäkter	107 749	156 892		
		<b>294 265</b>	<b>348 268</b>		
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39758314882	4,51%	2024-01-19	13 725 000	150 000
Nordea Hypotek	39758329065	4,44%	2024-03-13	15 855 000	170 000
Nordea Hypotek	39758329103	4,48%	2024-03-15	7 062 500	50 000
Nordea Hypotek	39758368524	4,49%	2024-09-25	12 937 500	110 000
				49 580 000	480 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 480 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 49 100 000
					Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 49 580 000
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 180 000
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Källskatt	79 737	70 178		
	Arbetsgivaravgifter	74 284	68 809		
	Mervärdesskatt	170 968	0		
	Övriga kortfristiga skulder	4 800	1 800		
		<b>329 789</b>	<b>140 787</b>		
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader	187 451	109 358		
	Övriga upplupna kostnader	419 500	812 040		
	Förutbetalda hyror och avgifter	844 082	543 251		
		<b>1 451 033</b>	<b>1 464 649</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Björn Holmberg

Christer Dagerud

Joakim Nicander

Lennart Gunnarsson

Ritva Gonzalez

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

Mårten Lauvall  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg, org.nr. 769610-7205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar finns krav på auktoriserad revisor. Undertecknande revisor från BoRevision är inte auktoriserad.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Mårten Lauvall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RITVA GONZALEZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 09:56:17



**BJÖRN HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:03:21



**JOAKIM NICANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:59:46



**CHRISTER DAGERUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:29:21



**LENNART GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:03:43



**MÅRTEN LAUVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 17:19:46



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:05:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÅRTEN LAUVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 17:18:22



**FIOLA REXHEPI**

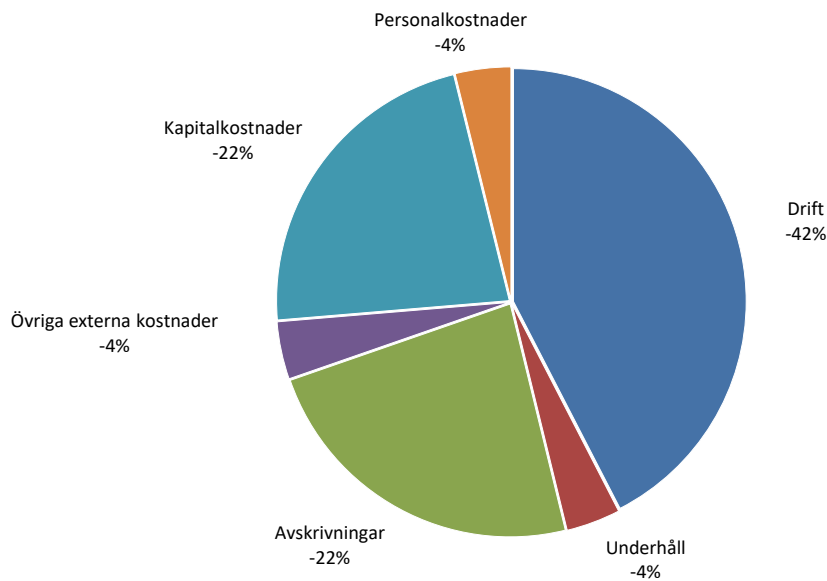
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:04:52

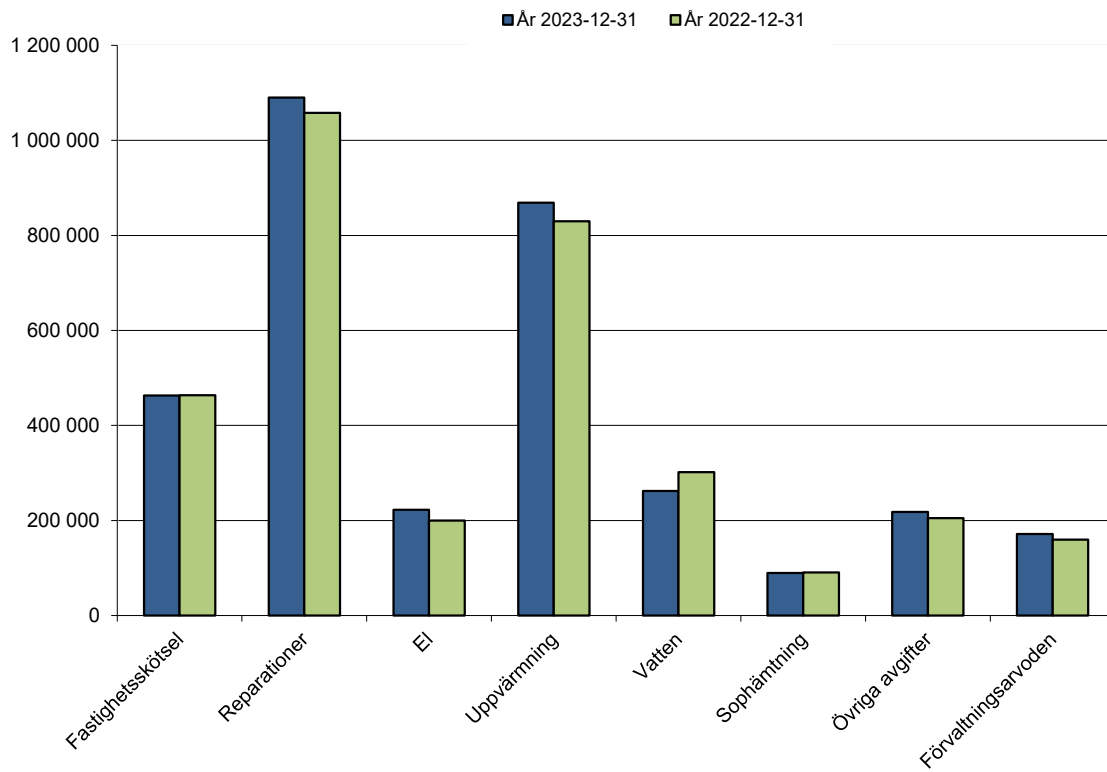




## Totala kostnader



## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.