

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Brf Björken

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769613-4829 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 131:6	2005-11-28	2013
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. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m^2
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 914
68	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	260
1	lokal	55
60	garageplatser	720
4	mc-platser i garage	15
7	p-platser	0
Totalt 208 objekt		**5 964**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 38 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sävenäs GA:34 Sektion I	G:A	717914-7660	3 / 4	Tekniska installationer, Sopsugsanläggning
Göteborg Sävenäs GA:35	G:A	717914-7660	1 / 10	Grundläggning, Stomme och bärande bjälklag
Göteborg Sävenäs GA:30	G:A	717914-7660	3 / 4	Parkeringsgarage och infart
Göteborg Sävenäs GA:34 Sektion II	G:A	717914-7660	1 / 4	Tekniska installationer; Dräneringssystem

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erland Hallberg	Ordförande	2022-12-16	2024-12-02
John Granberg	Ordförande	2024-12-02	
Samuel Engelhardt	Ledamot	2023-11-30	2024-12-02
Leif Sjöberg	Ledamot	2024-12-02	
Anders Pihl	Ledamot	2015-12-07	
Ann-Sofie Svensson	Ledamot	2021-12-07	
Tommy Berndtson	Ledamot	2019-12-03	
Camilla Söderström	Ledamot	2024-12-02	
Malin Folkesson	Ledamot	2023-11-30	
Johan Hyrefeldt	Ledamot	2022-12-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Berndtson, Ann-Sofie Svensson samt Camilla Söderström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Pihl, Tommy Berndtson, John Granberg och Johan Hyrefeldt.

Revisorer har varit: Tord Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Fagerström (sammankallande), Bo Genvad samt Martin Moberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-07-01 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 den 2025-02-19.

Under året har följande periodiskt /planerat underhåll genomförts:

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i maj 2025. Vissa åtgärder kvarstår för att få godkänt och dessa kommer att utföras under hösten.

Under året har följande större förvaltningsåtgärder genomförts:

Alla kvarvarande (ca 65 st) lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen har bytts ut till LED.

Planering och förberedelser för egen förpackningsinsamling har inletts under verksamhetsåret. Detta för att uppfylla nya lagkrav om fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI) som träder i kraft 1 januari 2027.

Badrummet i gemensamhetslokalen har helrenoverats efter att en fuktskada upptäckts.

Ett av föreningens tre lån förföll 1/6-25 och ett nytt lån har upphandlats. Det rådande ränteläget innebär en liten sänkning av räntan på det nya lånet jämfört med det tidigare. I samband med att lånet omsattes så gjorde föreningen en extra amortering om 1.000.000 kr.

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Byte av kvarvarande lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen till LED (ca 65 st).
2024-2025	Helrenovering av badrum i gemensamhetslokalen efter fuktskada
2023-2024	Omfogning av mjukfogar mellan betongelement på fasader mot väst
2023-2024	Uppgradering av Aptus-system för uppringning från porttelefon till mobiltelefon samt bokning av gemensamhetslokal
2022-2023	Installation av ytterligare 14 st el-laddboxar så att det totala antalet garageplatser med laddmöjlighet nu är 20
2022-2023	Byte av brandvarnare i alla lägenheter
2021-2022	Byte av armaturer till ledbelysning i samtliga tre trapphus
2019-2020	Installation av el-laddboxar på 6 st p-platser i garaget
2019-2020	Bytt ut samtliga armaturer i garaget och cykelrummet från lysrör till LED
2018-2019	Byte av utearmaturer på stolpar på föreningens mark
2014-2015	Installerat kameraövervakning i garaget. Installerat via samfälligheten.
2014-2015	Brytskydd på entré- och källardörrar
2014-2015	Skärmtak installerat över garageporten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren. Vissa arbeten kan komma att senareläggas om vi bedömer att objektet i fråga fortfarande är i gott skick:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Byte av sittmöbler utomhus
2025-2026	Ny insamlingsplats för fastighetsnära insamling av förpackningar (enligt lagkrav)
2026-2027	Byte av mjukfogar mellan betongelement på fasader vid behov
2026-2027	Byte av styr och reglerenheter för fjärrvärme vid behov
2027-2028	Rensning av avloppsledningar
2028-2029	Rensning ventilationskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	228	205	244	289	283
Skuldsättning, kr/kvm	6 506	6 724	8 432	8 829	9 057
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 499	7 750	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	12	14	14
Energikostnad, kr/kvm	159	154	164	164	150
Årsavgifter, kr/kvm	930	834	685	659	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	842	916	885	870
Nettoomsättning, tkr	5 579	5 024	4 482	4 383	4 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	-870	-452	-253	-102
Soliditet, %	80	80	79	79	78

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. Från och med räkenskapsåret 2023/2024 ingår förråd och garageplatser i ytan som används för att räkna ut sparandetalet.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 har inte beräknats, därav 0.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 216 399 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 228 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	170 560 000	0	0	170 560 000
Underhållsfond, kr	2 575 367	0	277 105	2 852 472
S:a bundet eget kapital, kr	**173 135 367**	**0**	**277 105**	**173 412 472**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 378 926	-870 022	-277 105	-8 526 053
Årets resultat, kr	-870 022	870 022	-303 600	-303 600
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-8 248 948**	**0**	**-580 705**	**-8 829 653**
S:a eget kapital, kr	**164 886 419**	**0**	**-303 600**	**164 582 819**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 895 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	-8 248 948
Årets resultat, kr	-303 600
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 895
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-8 829 653**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-8 829 653**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 578 861	5 023 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 713	0
Summa Rörelseintäkter		**5 823 574**	**5 023 904**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 082 201	-3 127 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 275	-120 717
Personalkostnader	Not 6	-186 206	-180 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 518 403	-1 522 683
Summa Rörelsekostnader		**-4 897 086**	**-4 951 124**
Rörelseresultat		**926 488**	**72 780**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 924	92 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 293 012	-1 034 932
Summa Finansiella poster		**-1 230 088**	**-942 802**
Resultat efter finansiella poster		**-303 600**	**-870 022**
Resultat före skatt		**-303 600**	**-870 022**
Årets resultat		**-303 600**	**-870 022**

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

BALANSRÄKNING

		2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	201 280 677	202 776 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	161 837	184 847
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**201 442 514**	**202 960 917**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**201 443 014**	**202 961 417**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		122	9 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 799 290	1 279 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	441 522	442 040
Summa Kortfristiga fordringar		**3 240 934**	**1 730 395**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 600 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 240 934**	**3 330 395**
Summa Tillgångar		**204 683 948**	**206 291 812**

BALANSRÄKNING

		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 560 000	170 560 000
Fond för yttre underhåll		2 852 472	2 575 367
Summa Bundet eget kapital		**173 412 472**	**173 135 367**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 526 053	-7 378 926
Årets resultat		-303 600	-870 022
Summa Ansamlad förlust		**-8 829 653**	**-8 248 948**
Summa Eget kapital		**164 582 819**	**164 886 419**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 626 000	26 100 000
Summa Långfristiga skulder		**25 626 000**	**26 100 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 174 000	14 000 000
Leverantörsskulder		308 640	582 999
Skatteskulder		13 030	3 105
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 908	87 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	961 551	631 855
Summa Kortfristiga skulder		**14 475 129**	**15 305 393**
Summa Skulder		**40 101 129**	**41 405 393**
Summa Eget kapital och skulder		**204 683 948**	**206 291 812**

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	926 488	72 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 518 403	1 522 683
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 518 403**	**1 522 683**
Erhållen ränta	68 084	86 970
Erlagd ränta	-1 264 919	-1 049 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 248 056**	**632 982**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	700	-81 086
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-32 357	308 394
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-31 657**	**227 308**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 216 399**	**860 290**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	270 112
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**270 112**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 300 000	-1 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 300 000**	**-1 800 000**
Årets kassaflöde	**-83 601**	**-669 598**
Likvida medel vid årets början	**2 773 198**	**3 442 796**
Likvida medel vid årets slut	**2 689 597**	**2 773 198**

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 260 228	3 803 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	370 088	329 332
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	181 152	181 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	727 950	724 502
	Hyror förbrukningsbaserad	26 838	7 707
	Hyror övrigt	15 675	14 625
	Övriga primära intäkter	63 385	55 360
	Summa Bruttoomsättning	**5 645 316**	**5 116 366**
	Hyresbortfall	-66 455	-92 462
	Summa	**-66 455**	**-92 462**
	Summa Nettoomsättning	**5 578 861**	**5 023 904**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	244 713	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**244 713**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-730 539	-681 674
	Snö och halk-bekämpning	-26 304	-46 084
	Reparationer	-163 380	-315 996
	Planerat underhåll	-142 895	-569 962
	Försäkringsskador	-452 562	0
	El	-372 838	-317 604
	Uppvärmning	-452 620	-486 575
	Vatten	-122 778	-115 200
	Sophämtning	-73 484	-71 136
	Fastighetsförsäkring	-32 618	-27 895
	Kabel-TV och bredband	-183 492	-183 492
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 850	-41 380
	Förvaltningsavtalskostnader	-275 842	-270 297
	Summa Driftskostnader	**-3 082 201**	**-3 127 295**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-279	0
	Administrationskostnader	-43 384	-23 840
	Extern revision	-13 625	-11 250
	Konsultkostnader	0	-41 748
	Medlemsavgifter	-29 400	-29 394
	Föreningsverksamhet	-13 068	-8 774
	Övriga förvaltningskostnader	-10 519	-5 711
	Summa Övriga externa kostnader	**-110 275**	**-120 717**

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-135 800	-120 860
	Revisionsarvode	-4 100	-4 000
	Övriga arvoden	-5 920	-8 200
	Sociala avgifter	-29 216	-33 098
	Övriga personalkostnader	-11 170	-14 271
	Summa Personalkostnader	**-186 206**	**-180 429**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 495 393	-1 495 393
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-23 010	-27 290
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 518 403**	**-1 522 683**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	59 459	91 684
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 465	446
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**62 924**	**92 130**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 292 241	-1 034 932
	Övriga räntekostnader	-771	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 293 012**	**-1 034 932**

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 271 799	178 271 799
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 778 201	39 778 201
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**218 050 000**	**218 050 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 273 930	-13 778 537
	Årets avskrivningar	-1 495 393	-1 495 393
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 769 323**	**-15 273 930**
	Utgående redovisat värde	**201 280 677**	**202 776 070**

Taxeringsvärde	*2025-06-30*	*2024-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	4 138 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	85 000	0
Summa	**155 285 000**	**164 138 000**

Ställda säkerheter	*2025-06-30*	*2024-06-30*
Fastighetsinteckning	47 585 000	47 585 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**47 585 000**	**47 585 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	234 197	29 559
	Årets investeringar	0	14 738
	Omklassificering laddboxar	0	189 900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**234 197**	**234 197**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-49 350	-22 060
	Årets avskrivningar	-23 010	-27 290
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-72 360**	**-49 350**
	Utgående redovisat värde	**161 837**	**184 847**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	474 750
	Bidrag Naturvårdsverket samt momsavdrag på investering av laddboxar	0	-284 850
	Omklassificering laddboxar till maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	0	-189 900
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 689 597	1 173 198
	Övriga fordringar	109 693	106 053
	Summa Övriga fordringar	**2 799 290**	**1 279 251**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	5 160
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	441 522	436 880
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**441 522**	**442 040**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	1 600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 600 000**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,4%	2027-06-01	13 300 000	100 000
Stadshypotek	3,59%	2026-06-01	12 800 000	100 000
Stadshypotek	2,65%	2028-04-30	12 700 000	274 000
			38 800 000	**474 000**

Långfristig del	25 626 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	374 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 800 000
Kortfristig del	13 174 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	474 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 896 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,22%
Finns swap-avtal	Nej

Document ID 09222115557558807771 Signerat JG, MF, TB, AP, LS, JH, AS, CS, TH, FR

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga skulder		
	Källskatt & Arbetsgivaravgifter	0	73 016
	Övriga kortfristiga skulder	17 908	14 418
	Summa Övriga skulder	**17 908**	**87 434**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	514 291	459 228
	Upplupna räntekostnader	64 794	36 701
	Övriga upplupna kostnader	382 466	135 926
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**961 551**	**631 855**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg 2025-10-03

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Göteborg, org.nr. 769613-4829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risken 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 föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Björken i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Björken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN GRANBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 08:32:11

MALIN FOLKESSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 14:52:14

TOMMY BERNDTSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 10:34:40

ANDERS PIHL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 11:00:03

LEIF SJÖBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-03 kl. 15:16:31

JOHAN HYREFELDT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-04 kl. 16:53:12

ANN-SOFIE SVENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-04 kl. 08:02:56

CAMILLA SÖDERSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-03 kl. 14:10:22

TORD HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-11 kl. 09:37:46

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 13:32:16

REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Björken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORD HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-11 kl. 09:41:06

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 13:31:58

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Styrelsen har som mål att skapa ett tryggt, bekvämt och attraktivt boende för samtliga medlemmar i föreningen. Tryggheten grundas i en stabil ekonomi tillsammans med kontinuitet i styrning och förvaltning samt god kommunikation mellan medlemmar och styrelse. Ett bekvämt boende innebär bra service i form av väl fungerande fastighetsskötsel och gemensamma avtal.

DET GODA BOENDET

Det goda boendet innebär ömsesidig hänsyn och respekt för våra grannar. Föreningens trivselregler har tagits fram för att underlätta förhållandet grannar emellan. Trivselreglerna informerar om våra gemensamma utrymmen såsom gemensamhetslokalen, tvättstugan och vår utemiljö. Här finns också information om sophantering, parkering och felanmälan.

Dialogen mellan medlemmar och styrelse sker dels genom Björkbladet som utkommer ca fyra gånger per år, dels på anslagstavlor i våra trapphus samt via föreningens Facebooksida. Föreningen har också en egen hemsida där all aktuell information om föreningen finns publicerad.

Utöver engagemang såsom styrelse- och valberedningsuppdrag finns möjlighet för medlemmar att vara med i en trädgårdsgrupp som sköter om de gemensamma planteringarna i utomhusmiljön, och varje år ordnas en gemensam träff för alla dessa eldsjälar som bidrar till föreningslivet. Nyinflyttade medlemmar hälsas välkomna av någon från styrelsen som ger en liten introduktion till föreningen. Föreningen välkomnar alla medlemmar till en vår- och en höstaktivitetsdag där vi gemensamt hjälps åt att göra det lilla extra i vår utemiljö, har aktiviteter för barnen och avslutar med att umgås grannar emellan över en gemensam fika.

ÖVRIG INFORMATION

Första spadtaget för Brf Björken togs den 1 november 2011. Brf Björken består av tre huskroppar med underliggande garage. Första inflyttningen skedde i mitten av mars 2013 och pågick till slutet av maj 2013 då hela föreningen var färdigställd. Invigningen av vår gemensamhetslokal skedde i september 2013.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.