



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 239 kr/kvm	 Investeringsbehov 346 kr/kvm	 Skuldsättning 2 734 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 891 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Bergegård i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
239 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
346 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 arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB Göteborg.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 734 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar en procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 12 på sid 6 i årsredovisningen.

Om inslagen inriktning av ekonomistyrning med dess investeringar och lånebehov bibehålls av kommande styrelser kommer känsligheten att sjunka till cirka sex procent inom fem år.

NYCKELTAL



Energikostnad
202 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

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

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

Ja. Föreningen har tomträttsavtal som omsätts om tre år.

NYCKELTAL



Årsavgift
891 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 anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av fönstermålning och övrigt underhållsbehov nästa år.

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 HSB Brf Bergegård i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-7196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kärra 61:3	Göteborgs Kommun	10 år	2026-07-01	1975

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	131
194	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13871
56	garageplatser	0
114	p-platser	0
2	MC garage	0
Totalt 368 objekt		14002

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 52 st 2 rok, 96 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kärra GA:12	G:A	0	0 / 0	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Kjellgren	Ordförande	2015-11-25
Jan-Olof Ferm	Ledamot	2017-12-07
Kenneth Carlsson	Ledamot	2017-10-19
Kerstin Johansson	Ledamot	2020-12-01
Senar Idriz	Ledamot	2015-11-25
Ted Nilsson	Ledamot	2020-12-01
Fredrik Carlsbogård	Ledamot	2020-12-01
Maria Nilsson	Ledamot	2018-11-26
Christian Ohnesorge	Ledamot	2020-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Kjellgren, Fredrik Carlsbogård, Christian Ohnesorge och Jan-Olof Ferm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Kjellgren, Kerstin Johansson, Senar Idriz, Ted Nilsson.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enighet med stadgar 2011.

Revisorer har varit: Floyd Gustavsson och Linda Callin (revisorssuppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Svensson (sammankallande) och Jonas Silfverlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 46 medlemmar varav 39 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 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 2023-02-27.

Systematiskt brandskyddsarbete – brandsyns genomgång av styrelsen i samtliga fastigheter har ändrats fr.o.m.den 1 januari 2022 till tre gånger per år. Brandsynen görs i samtliga allmänna utrymmen.

Utbyte av brandvarnare i allmänna utrymmen som sedan är kopplade till SOS.

Lägenhetsinnehavaren blir i samband med det ansvarig för brandvarnare i lägenheten.

En uppdaterad balkongbesiktning har gjorts där man kunde skjuta upp renoveringen med 5 år men än ny besiktning om 3 år.

Ett utbyte av gamla armaturer i tvättstugorna, expeditionen som var sen 1975 samt parkeringen som är ca 20 år till ledbelysning med rörelsesensor det som återstår är ledbelysning i trapphusen.

Taken har besiktigats för att se om man skall följa underhållsplanen eller om det går att justera underhållsperioden, resultatet var ej klart 2022-06-30. När resultatet kom kunde detta framflyttas till 2026/2027

Vid 6 års besiktningen av garageportar framkom det att ca 25% av portarna hade bytts på grund av ett fabriktionsfel. Leverantören har erkänt det hela och kommer att byta ut det kretskortet som orsakat felet på resten av portarna.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har besiktat våra skyddsrum och det var utan anmärkning.

MC garaget är utökat samt cykelhusen mellan låghusen där ena delen har blivit mopedgarage.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019/2020	Renovering loftgångar
2016	Ombyggnad av samtliga entréer
2006	Ombyggnad av gårdarna
2020	Renovering av spillvattenledningar i krypgrunder
1997	Renovering av badrum

Föreningen innehar fastigheten 61:3 i Göteborgs kommun med upplåten tomträtt.

Tomträttens förfallodag är 2026-06-30.

Elavtalet med Göteborgs Energi har förfallodag 2024-12-31

Årtal	Ändamål
2027/2028	Renovering av balkonger enligt underhållsplan
2026/2027	Renovering av tak enligt underhållsplan
2029/2030	Byte av elinstallationer enligt underhållsplan
2029/2030	Byte av stam- och vatten-ledningar enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 21 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 256.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	239	265	222	250	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 734	3 032	3 088	3 248	2 866
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	202	198	192	181	189
Driftskostnad, kr/kvm	654	621	609	567	576
Årsavgifter, kr/kvm	891	873	860	852	835
Totala intäkter, kr/kvm	958	936	886	876	869
Nettoomsättning, tkr	13 390	12 772	12 371	12 232	12 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 719	2 453	1 062	-8 220	-8
Soliditet, %	17	13	9	7	21

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	1 733 890	0	0	1 733 890
Underhållsfond, kr	4 852 269	0	1 929 735	6 782 004
S:a bundet eget kapital, kr	6 586 159	0	1 929 735	8 515 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 902 001	2 452 933	-1 929 735	-1 378 803
Årets resultat, kr	2 452 933	-2 452 933	1 719 347	1 719 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	550 932	0	-210 388	340 544
S:a eget kapital, kr	7 137 091	0	1 719 347	8 856 438

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 770 265 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	550 932
Årets resultat, kr	1 719 347
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	770 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	340 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	340 544
------------------------------------	----------------

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 390 438	12 772 285
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 514	334 619
Summa rörelseintäkter		13 415 952	13 106 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 920 493	-8 306 438
Underhållskostnader	Not 4	-770 265	-370 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 305	-391 625
Personalkostnader	Not 6	-238 271	-238 698
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-850 695	-850 695
Summa rörelsekostnader		-11 188 027	-10 157 693
Rörelseresultat		2 227 925	2 949 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 091	8 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-583 669	-504 825
Summa finansiella poster		-508 578	-496 278
Årets resultat	Not 10	1 719 347	2 452 933

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	41 405 397	42 250 880
Inventarier	Not 12	15 636	20 848
		<u>41 421 033</u>	<u>42 271 728</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	900	900
		<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar		41 421 933	42 272 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	400	17 826
Övriga fordringar	Not 15	2 387 743	6 169 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 392 083	1 389 335
		<u>3 780 226</u>	<u>7 576 725</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	6 500 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 280 226	11 576 725
Summa tillgångar		51 702 159	53 849 353

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 733 890	1 733 890
Underhållsfond	6 782 004	4 852 269
	<u>8 515 894</u>	<u>6 586 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 378 804	-1 902 002
Årets resultat	1 719 347	2 452 933
	<u>340 543</u>	<u>550 931</u>
Summa eget kapital	8 856 437	7 137 090
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 28 770 097	33 380 142
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 9 515 720	9 080 250
Leverantörsskulder	1 283 580	1 165 399
Skatteskulder	18 103	25 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 645 219	1 519 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 613 003	1 541 938
	<u>14 075 625</u>	<u>13 332 121</u>
Summa skulder	42 845 722	46 712 263
Summa Eget kapital och skulder	51 702 159	53 849 353

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnader finns med raka avskrivningsplaner om 10-30 år.

Markanläggningar skrivs av på 40 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 17 600 425 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 352 596	12 110 388
Hyror	539 740	540 437
Elintäkter	401 394	389 245
Övriga intäkter	354 708	-9 785
Bruttoomsättning	13 648 438	13 030 285
Avsatt till inre fond	-258 000	-258 000
	13 390 438	12 772 285
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	25 514	334 619
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	21 980	297 654
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 320 757	2 219 217
Reparationer	907 815	937 595
El	592 791	583 135
Uppvärmning	1 775 044	1 763 193
Vatten	466 728	421 974
Sophämtning	256 059	233 825
Övriga avgifter	596 209	313 098
Förvaltningsarvoden	945 115	892 517
Tomträttsavgäld	443 872	443 872
Övriga driftskostnader	616 103	498 011
	8 920 493	8 306 438
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	258 785	50 727
VVS	8 563	235 423
El och tele	137 125	6 250
Markytor	365 792	0
Utrustning	0	77 838
	770 265	370 238
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	330 557	318 716
Medlemsavgifter	67 213	67 200
Övriga externa kostnader	10 534	5 709
	408 305	391 625
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	83 560	80 261
Sammanträdesersättningar	90 000	94 000
Revisorsarvode	9 591	9 213
Löner och andra ersättningar	8 217	8 453
Sociala kostnader	46 903	46 771
	238 271	238 698
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	538 883	538 883
Markanläggningar	306 600	306 600
Inventarier	5 212	5 212
	850 695	850 695
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 980	0
Övriga ränteintäkter	72 111	8 547
	75 091	8 547
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	582 949	504 060
Övriga finansiella kostnader	720	765
	583 669	504 825

Noter		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 719 347	2 452 933
	Avsättning till underhållsfond	-2 700 000	-2 500 000
	Disposition ur underhållsfond	770 265	370 238
	Resultat efter underhållspåverkan	-210 388	323 171

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 607 286	48 607 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 607 286	48 607 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 022 610	-13 483 727
Årets avskrivningar	-538 883	-538 883
Utgående avskrivningar	-14 561 493	-14 022 610
Bokfört värde byggnader	34 045 793	34 584 676
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	12 702 477	12 702 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 702 477	12 702 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 036 273	-4 729 673
Årets avskrivningar	-306 600	-306 600
Utgående avskrivningar	-5 342 873	-5 036 273
Bokfört värde markanläggningar	7 359 604	7 666 204
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	41 405 397	42 250 880
Taxeringsvärde för Kärra 61:3		
Byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Byggnad - lokaler	1 275 000	1 275 000
	131 275 000	131 275 000
Mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Mark - lokaler	1 128 000	1 128 000
	63 128 000	63 128 000
Taxeringsvärde totalt	194 403 000	194 403 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	46 811 000	46 811 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	278 530	252 470
Årets investeringar	0	26 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 530	278 530
Ingående avskrivningar	-257 682	-252 470
Årets avskrivningar	-5 212	-5 212
Utgående avskrivningar	-262 894	-257 682
Bokfört värde	15 636	20 848
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	900	900
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	15 423
Övriga kundfordringar	400	2 403
	400	17 826
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 034 988	5 819 293
Skattekonto	350 256	346 490
Övrigt	2 499	3 781
	2 387 743	6 169 564

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 172 405	1 138 759
Upplupna intäkter	219 678	250 576
	1 392 083	1 389 335

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-05-22	2023-08-22	3 mån	3,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-01	2023-08-01	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-15	2023-12-15	12 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-15	2023-12-15	12 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-10-01	3 mån	3,20%	1 500 000
					6 500 000

Fasträntepacering	6 500 000	4 000 000
	6 500 000	4 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2656682644	1,77%	2024-04-25	8 995 720	75 000
Swedbank Hypotek	2851828760	3,61%	2025-08-25	4 905 675	100 000
Swedbank Hypotek	2854825680	1,19%	2028-03-24	10 181 106	150 000
Swedbank Hypotek	2856685439	0,86%	2026-09-25	4 432 500	70 000
Swedbank Hypotek	2952115026	0,91%	2027-10-25	9 770 816	200 000
				38 285 817	595 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	595 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	8 920 720
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 515 720

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 770 097**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 310 817

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	2 680	2 190
Inre fond	1 642 539	1 516 814
	1 645 219	1 519 004

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 971	39 700
Ovriga upplupna kostnader	344 835	256 197
Förutbetalda hyror och avgifter	1 220 197	1 246 041
	1 613 003	1 541 938

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Kjellgren Christian Ohnesorge Fredrik Carlsbogård

Jan-Olof Ferm Kenneth Carlsson Kerstin Johansson

Maria Nilsson Senar Idriz Ted Nilsson

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

Floyd Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergegård i Göteborg, org.nr. 757202-7196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergegård i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Brf Bergegård i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Floyd Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bergegård i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT KJELLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 16:58:23



KERSTIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 07:24:05



FREDRIK CARLSBOGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 15:50:42



JAN-OLOF FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 14:40:06



MARIA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-27 kl. 12:55:33



SENAR IDRIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 18:37:02



CHRISTIAN OHNESORGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 16:49:01



KENNETH CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 16:58:25



TED NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-27 kl. 20:11:17



FLOYD GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 10:54:12



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 08:26:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bergegård i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FLOYD GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 11:03:32



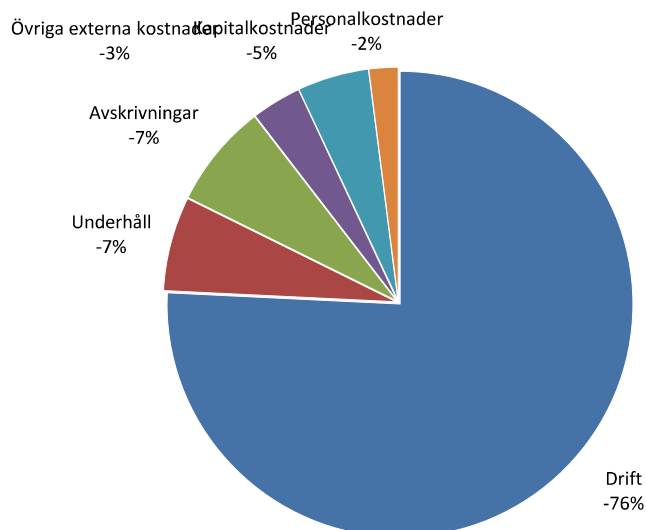
CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

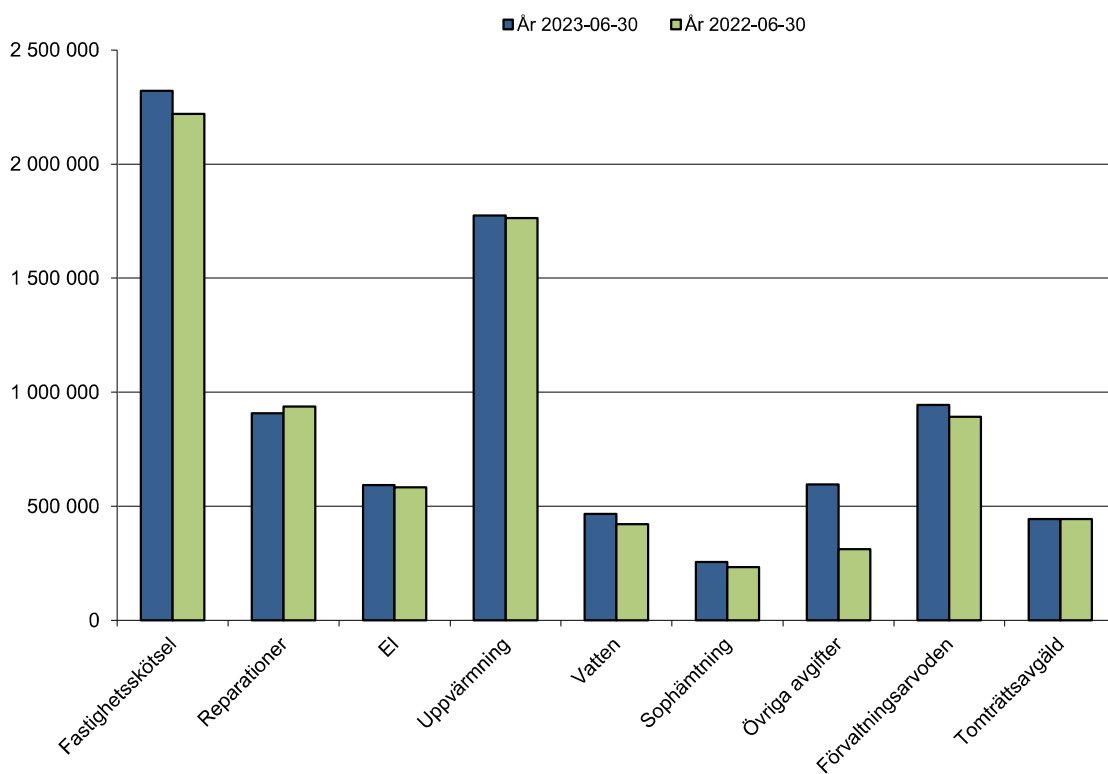
E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 08:27:26



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till
ÅRSREDOVISNINGEN
för
HSB:s Bostadsrättsförening BERGEGÅRD I GÖTEBORG

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens målsättning är att med rimliga årsavgifter kunna hålla en bra kvalitet i vårt område och ha en god gemenskap med de boende. Detta gör vi genom ett aktivt arbete i våra kommittéer.

DET GODA BOENDET

Studieverksamhet hösten 2022 - våren 2023

Föreningen har under året hållits informerad om HSBs studieverksamhet och kursverksamhet.

Fritidsverksamhet hösten 2022 – våren 2023

Fritidskommittén har haft följande aktivitet under året.
Trivselskväll, kaffe med dopp, luciakaffe, sémor samt påskfika.

Fixargruppen

Fixargruppen har ej kommit i gång efter pandemin, pga. hög ålder bland nuvarande medlemmar samt minskat intresse.

Trädgårdsgruppen

Under året har ingen gemensam höst och vårstädning genomförts då det har varit dåligt intresse tidigare. Det sköts av HSB.

Hösten 2022: rensade bort sommarblommorna från entréerna.

Våren 2023: klippte rosorna vid entréerna samt rensade och planterade perenna blommor vid entréerna Solhagagatan 64-66 samt 80-82.

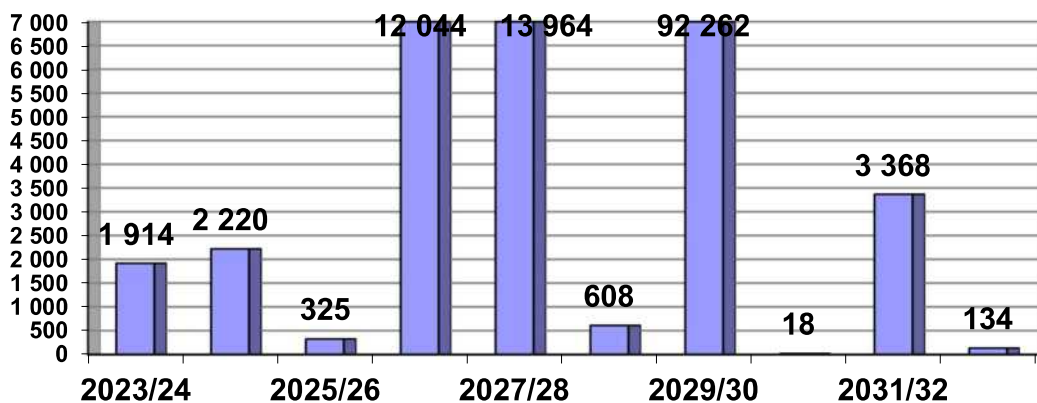
FRAMTIDA UNDERHÅLL ENLIGT MUFA

Underhållskostnaderna för föreningen enligt underhållsplanen (MUFA)
MUFA = Miljö, Underhåll, Finans och Analys

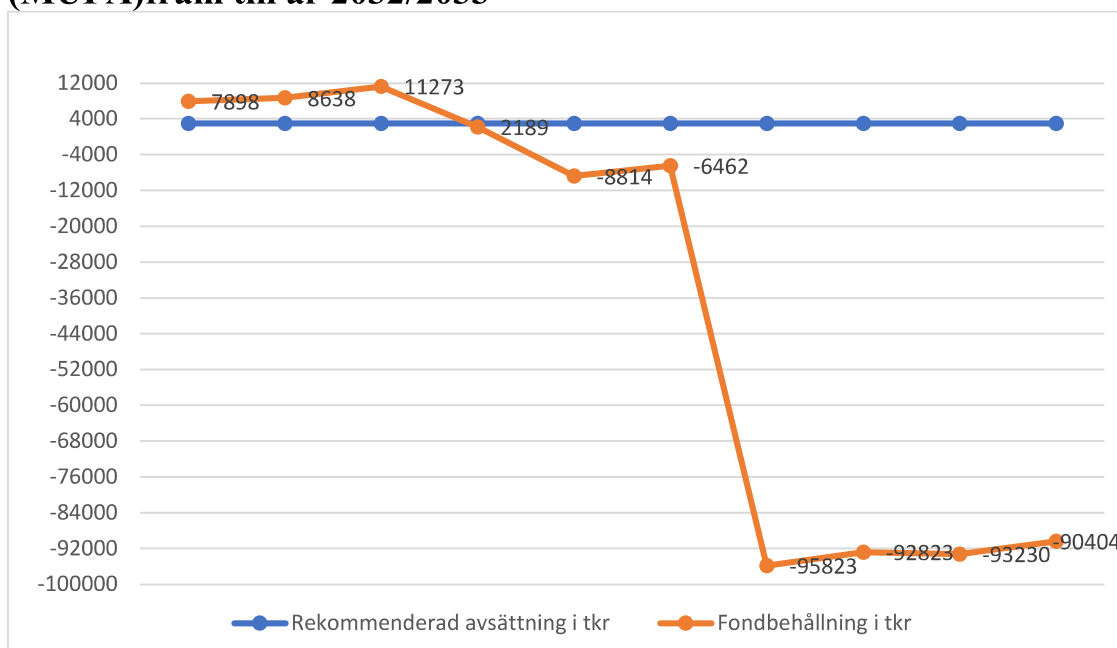
2023/2024 total underhållskostnad 1914 tkr

- Byte av belysning till led i trapphus (486 tkr)
 - Byte torkskåp med värmepump (159 tkr)
 - Byte tvättmaskiner (642 tkr)
 - Injustering värme (156 tkr)
 - Byte styrsystem värme (47 tkr)
- Ovanstående är ett axplock från MUFA

Underhållskostnader enligt underhållsplan (MUFA) fram till år 2032/2033



Fondbehållning samt rekommenderad avsättning enligt underhållsplan (MUFA) fram till år 2032/2033



MEDLEMSINFORMATION

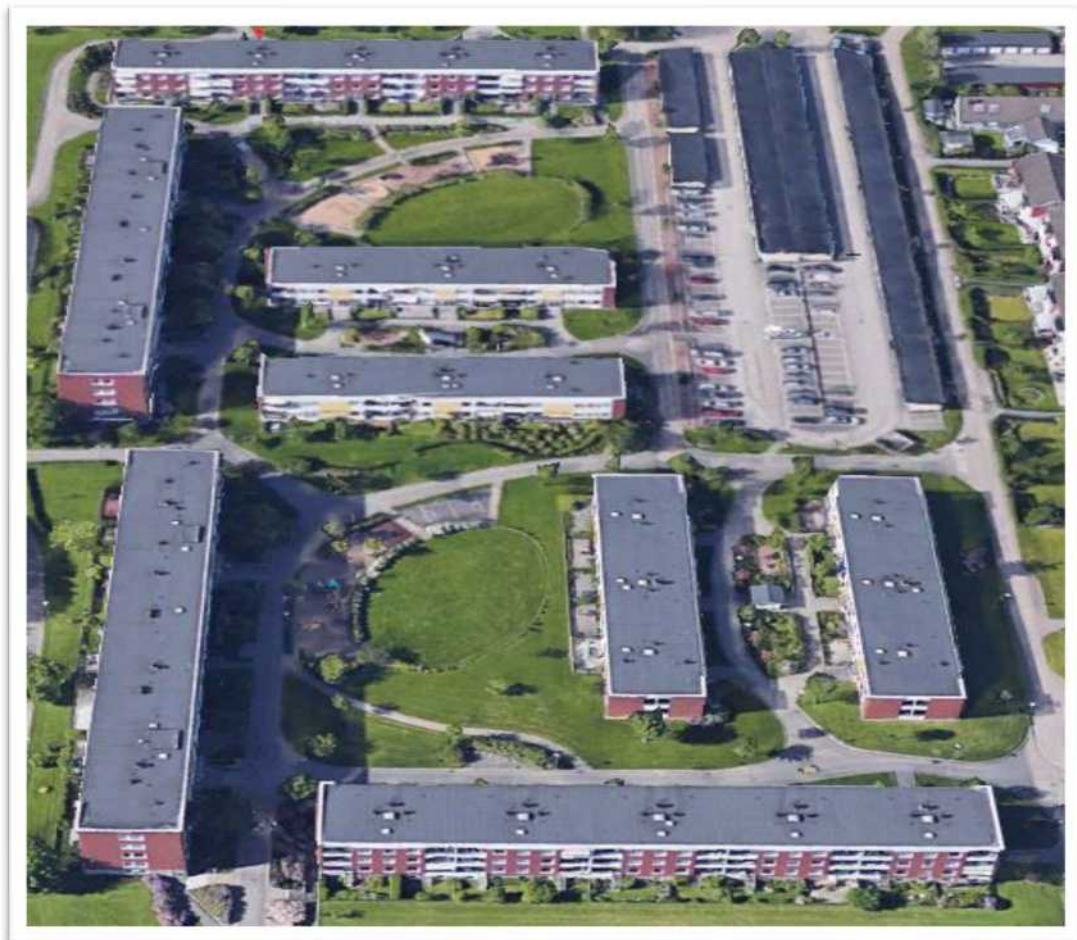
Styrelsens ansvarsområden har under året varit.

Ledamot	Ansvarsområde
Bengt Kjellgren	ordförande, överlåtelse, trädgård
Ted Nilsson	vice ordförande, teknik, IT
Maria Nilsson	sekreterare, hemsida, information
Senar Idriz	BoSo, Miljö
Jan Ferm	brandskyddsansvarig
Kerstin Johansson	studieansvarig, information
Fredrik Carlsbogård	brandskyddsansvarig
Christian Ohnesorge	teknik, IT
Kenneth Carlsson	HSB ledamot

INFORMATION

Styrelsen utkommer med information som trappanslag ca 5-6 gånger per/år efter styrelsemöte samt hemsidan som uppdateras kontinuerligt.

<https://www-hsb.se/goteborg/brf/bergegard>



Nu tar vi nya tag för framtiden

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.