



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Gävlehus Nr 11 | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-2127 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 19:2	1966-09-19	1969
Sätra 19:3	1966-09-19	1969
Sätra 19:4	1966-09-19	1969
Sätra 19:5	1966-09-19	1969
Sätra 19:6	1966-09-19	1969

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 979
199	garageplatser	2 857
1	lokaler (hyresrätt)	17
72	p-platser	0
Totalt 673 objekt		31 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 123 st 2 rok, 152 st 3 rok, 54 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Andersson	Ordförande
Lennart Wallen	Ledamot
Christina Gyllner	Ledamot
Elisabeth Hedström	Ledamot
Peter Janhans	Ledamot
Anneli Broman	Ledamot
Hanna Stangmark	Ledamot
Christoffer Theander	Ledamot
Martin Svedén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Andersson, Anneli Broman, Elisabeth Hedström och Peter Janhans.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Lennart Wallen, Jan Andersson, Elisabeth Hedström och Anneli Broman.

Revisorer har varit: Kenneth Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anette Andersson (sammankallande), Esef Hodovic samt Muamera Okic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 64 personer varav 53 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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 den 2022-04-21.

På årsstämman 2023 så togs det första beslutet att anta nya stadgar - Normalstadgar 2023. Nästa beslut tas på årsstämman 2024.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Installation IMD elavläsning Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sätrahöjden 25. Underhållsspolning avlopp: Sätrahöjden 27, 29 & 31.
2020	Byte plåttak och portar garage nr 169-184, Norrbågen. Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sätrahöjden 27. Underhållsspolning avlopp: Ulvsmygen 1-3 och 23-27. Nedgrävning av radonpump mellan norrbågen 31 & 33. Nya tvättmaskiner på Ulvsmygen 23. Beskränning/kronförhöjning av träden i området. Renovering av fotbollsplanen.
2021	Byte av plåttak och portar på garage nr 142-168: Sätrahöjden. Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sätrahöjden 29, 31 & Ulvsmygen 1. Nya tvättmaskiner: Sätrahöjden 25 & 31, Norrbågen 35 & 47 samt grovtvättstugan Norrbågen 37. Gjutning stödmurar för buskrabatterna vid källaringång på Ulvsmygen 3, 23 & 25. Linjemålning på samtliga parkeringar.
2022	Relining bottenplatta Ulvsmygen 3, 23 och 25. Asfaltering innergårdar. Köp av mark. Anläggning av grillplats vid boulebanan. Kollektivt bredband, Halebop. Lekplatser byte av stocksarger m m. Fasadtvätt Sätrahöjden 25. Fortsatt renovering av garagelängor - byte av portar på garage nr 157 - 162, Ulvsmygen 1. Renovering av expeditionen, Sätrahöjden 29.
2023	Relining bottenplatta Ulvsmygen 27. Installation av 17 st laddstationer för el-bilar, 7 st på parkeringen Norrbågen 47 och 10 st på parkeringen Sätrahöjden 29. Ny takpapp samt installation av solceller på trevåningshusen, Norrbågen 35, 37 och 47.

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

Årtal	Ändamål
2024	Uppförande av ny garagelänga på Ulvsmygen efter brand 2023-08-29. OVK-besiktning. Rengöring av ventilationssystem. Nya sopstationer/sopsortering på Norrbågen. Enl underhållsplan fortsatt fasadtvätt av punkthusen och byte cirkulationspump, värme på Sätrahöjden 31 och Ulvsmygen 23.
2025	Enl underhållsplan: Spolning och filmning av avlopp.
2026	Enl underhållsplan: Byte takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 492 och under året har det tillkommit 41 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 496.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	122	137	177	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 700	1 899	497	531	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 868	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	228	184	177	164	0
Årsavgifter, kr/kvm	669	468	459	459	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	677	624	609	615	0
Nettoomsättning, tkr	20 338	18 086	17 671	17 658	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	994	636	1 499	17 658	0
Soliditet, %	40	39	68	65	0

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

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

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

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

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

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

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

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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	1 869 791	0	0	1 869 791
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 217 599	0	1 786 833	18 004 432
S:a bundet eget kapital, kr	18 087 390	0	1 786 833	19 874 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 700 348	636 382	-1 786 833	17 549 897
Årets resultat, kr	636 382	-636 382	994 470	994 470
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 336 730	0	-792 363	18 544 367
S:a eget kapital, kr	37 424 120	0	994 470	38 418 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 041 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 168 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	19 336 730
Årets resultat, kr	994 470
Reservation till underhållsfond, kr	-2 041 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 544 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 544 367

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	20 338 327	18 085 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 221 140	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		21 559 467	18 085 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-15 969 086	-12 075 756
Underhåll enligt plan	Not 5	-254 168	-1 618 512
Övriga externa kostnader	Not 6	-758 653	-1 291 128
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-349 140	-298 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 443 511	-1 272 024
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-164 423	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-18 938 981	-16 556 135
RÖRELSERESULTAT		2 620 486	1 529 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 627	904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640 643	-893 971
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 626 016	-893 067
ÅRETS RESULTAT		994 470	636 382

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	88 225 791	85 180 664
Inventarier och installationer	Not 11	26 667	43 788
Pågående nyanläggningar	Not 12	132 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 384 958	85 224 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		88 634 958	85 474 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 984	6 563
Avräkningskonto HSB		4 764 454	9 692 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	471 715	72 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 180 651	924 764
Summa kortfristiga fordringar		6 429 804	10 696 322
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 17	1 437	2 537
Summa kassa och bank		1 437	2 537
Summa omsättningstillgångar		8 431 241	10 698 859
SUMMA TILLGÅNGAR		97 066 199	96 173 311

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 869 791	1 869 791
Fond för yttre underhåll		18 004 432	16 217 599
Summa bundet eget kapital		19 874 223	18 087 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 549 898	18 700 348
Årets resultat		994 470	636 382
Summa fritt eget kapital		18 544 368	19 336 730
Summa eget kapital		38 418 591	37 424 120
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	50 566 855	54 136 869
Summa långfristiga skulder		50 566 855	54 136 869
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 570 014	915 944
Leverantörsskulder		1 253 290	877 296
Aktuell skatteskuld	Not 19	215 358	122 272
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	8 414	64 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 033 677	2 631 922
Summa kortfristiga skulder		8 080 753	4 612 322
Summa skulder		58 647 608	58 749 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 066 199	96 173 311

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 620 486	1 529 449
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 443 511	1 272 024
Utrangering	-149 359	0
	<u>3 914 638</u>	<u>2 801 473</u>
Erhållen ränta	6 605	904
Erlagd ränta	-1 641 798	-884 655
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 279 446</u>	<u>1 917 722</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-653 600	-39 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 555 460	528 169
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 181 305	2 406 364
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 454 657	-3 262 159
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-40 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-4 454 657	-3 302 159
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 655 888	40 645 042
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 655 888	40 645 042
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 929 241	39 749 248
Likvida medel vid årets början	9 695 131	10 995 479
Likvida medel vid årets slut	<u>6 765 891</u>	<u>9 695 131</u>
	-2 929 241	-1 300 348

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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	30 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	14 531 820	13 580 388
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-2 480
Hysesintäkt lokaler	-29 592	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	781 955	740 640
Hysesintäkt övrigt	79 979	77 676
Konsumtionsavgift el	1 452 679	771 225
Konsumtionsavgift värme	3 037 716	2 747 928
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	358 260	86 275
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 988	5 049
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	60 422	74 539
Övriga primära intäkter och ersättningar	57 100	4 343
	20 338 327	18 085 583
* I årsavgiften ingår kostnaden för vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	692 577	0
Statligt elstöd - för höga elkostnader	528 563	0
	1 221 140	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 526 478	-1 001 363
El	-3 120 740	-1 233 919
Uppvärmning	-2 967 122	-2 901 727
Tomträttsavgäld	0	-428 300
Vatten	-1 183 773	-1 193 857
Renhållning	-637 634	-596 891
Bevakningskostnader	-47 118	-54 803
TV, bredband, iptelefoni	-841 644	-559 024
Obligatoriska besiktningar	-4 405	-17 933
Serviceavtal	-268 673	-214 077
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 525	-39 600
Förvaltningskostnader	-3 254 137	-2 811 547
Försäkringar	-275 573	-259 919
Fastighetsskatt	-693 890	-673 009
Övriga driftskostnader	-108 375	-89 787
	-15 969 086	-12 075 756
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-22 273
Underhåll installationer - uppgradering hisstelefoner	-122 625	0
Underhåll huskropp utvändigt	-131 543	-859 317
Underhåll mark och utemiljö	0	-736 923
	-254 168	-1 618 512

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 875	-27 125
Övriga förvaltningskostnader	-468 422	-761 734
Kostnader överlåtelse och panter	-56 440	-78 083
Föreningsverksamhet	-11 516	-12 450
Kontorsutrustning och -material	-5 564	-4 217
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 706	-2 727
Konsulter	-23 156	-135 471
Förbrukningsinventarier	-31 674	-111 263
Medlemsavgifter HSB	-128 300	-128 300
Arrende, hyra, leasing	0	-29 758
	-758 653	-1 291 128
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-265 983	-216 800
Övriga arvoden	-16 000	-12 750
Övriga personalkostnader	-540	0
Revisionsarvode	-7 245	-10 140
Sociala avgifter	-59 372	-45 604
Utbildning	0	-13 420
	-349 140	-298 714
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 369 310	-1 254 899
Markanläggningar	-57 080	-12 992
Installationer och inventarier	-17 122	-4 133
	-1 443 511	-1 272 024
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-164 423	0
	-164 423	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 533 514	81 373 544
Årets försäljning, utrangering byggnad	-313 782	0
Årets investering byggnader	4 635 939	2 159 970
Ingående anskaffningsvärde mark	42 302 035	42 302 035
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 362 031	259 843
Årets investering markanläggning	0	1 102 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 519 738	127 197 581

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-41 925 971	-40 671 072
Årets försäljning, utrangering byggnad	149 359	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 369 310	-1 254 899
Ingående avskrivningar markanläggningar	-90 945	-77 953
Årets avskrivningar markanläggningar	-57 080	-12 992
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 293 947	-42 016 916

Utgående redovisat värde

88 225 791 85 180 664

Redovisade värden byggnader	44 709 750	41 607 543
Redovisade värden mark	42 302 035	42 302 035
Redovisade värden markanläggningar	1 214 007	1 271 086

Fastighetsbeteckning: Gävle Sättra 19:2 - 19:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	167 000 000	43 000 000	210 000 000	210 000 000
Lokaler		2 977 000	3 412 000	6 389 000	6 389 000
		169 977 000	46 412 000	216 389 000	216 389 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	45 878 000	45 878 000
varav i eget förvar	9 633 000	9 633 000
Summa ställda säkerheter	36 245 000	36 245 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 769 721	2 729 721
Årets investeringar	0	40 000
Utgående anskaffningsvärden	2 769 721	2 769 721

Ingående avskrivningar	-2 725 933	-2 721 800
Årets avskrivningar	-17 122	-4 133
Utgående avskrivningar	-2 743 054	-2 725 933

Utgående redovisat värde

26 667 43 788

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 252 440
Garageuppbyggnad efter brand - förväntas klart under 2024	132 500	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 252 440
Utgående värde pågående nyanläggningar	132 500	0

Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätt nr 305, Gävlehus nr 11	250 000	250 000
	250 000	250 000

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	74 253	72 793
Övriga kortfristiga fordringar	397 462	-393
	471 715	72 400

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	8 022	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 172 629	924 764
	1 180 651	924 764

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,80%	2024-02-20	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 17 BANK

Handelsbanken affärskonto	1 437	2 537
	1 437	2 537

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2024-12-01	2 830 070	176 000
Stadshypotek		1,05%	2025-12-30	5 752 982	243 944
Stadshypotek		1,21%	2026-01-30	568 160	200 000
Stadshypotek		3,52%	2025-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,70%	2030-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,75%	2032-06-30	11 500 000	0
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	1 932 000	176 000
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	1 553 657	120 000
				54 136 869	915 944

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **50 566 855**

Nästa års amortering av långfristig skuld	739 944
Lån som ska konverteras inom ett år	2 830 070
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	3 570 014

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 663 776
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 057 149
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	26 500 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	215 358	122 272
	215 358	122 272
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	35 359
Övriga kortfristiga skulder	8 414	29 529
	8 414	64 888
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	157 313	108 675
Upplupen el	231 063	149 812
Upplupna sociala avgifter	49 428	34 146
Upplupen fjärrvärme	337 500	406 158
Upplupna räntekostnader	15 686	16 841
Upplupen revision	29 000	26 000
Upplupen renhållning	73 359	51 102
Upplupen snöröjning	276 188	162 292
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 714 653	1 615 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 488	61 264
	3 033 677	2 631 923

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Broman

.....
Christina Gyllner

.....
Christoffer Theander

.....
Elisabeth Hedström

.....
Hanna Stangmark

.....
Jan Andersson

.....
Lennart Wallen

.....
Martin Svedén

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gävlehus nr 11 i Gävle, org.nr. 785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gävlehus nr 11 i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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 revisionsssed 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 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 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 Gävlehus nr 11 i Gävle för räkenskapsåret 2023 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 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:25:54



CHRISTINA GYLLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:01:18



HANNA STANGMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:32:36



ELISABETH HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:29:20



LENNART WALLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:00:31



CHRISTOFFER THEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:00:41



ANNELI BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:46:24



MARTIN SVEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:55:08



PETER JANHANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:08:24



KENNETH ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:50:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:41:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 15:39:19



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:28:55



①

Inkom
13/2-24

Motion om Bilpool
till årsstämman 2024.

Önskar att en förfrågan går ut till
alla hushåll i BRF Garlochus TT
om intresse av bilpool.

Om det finns intresse vilket jag
tror och hoppas, så är jag villig
(kanske någon mer??) gör en
effterforskning vad det skulle kosta
och hur man går tillväga osv.

Mvh
Birgitta Ekström
Sättra höjden 29-1002
073-2432740

②

Inkom
12/2-24

Motion om ändring av ytterdörrens automatiska låsning till årsstämman 2024

Jag önskar att ytterdörren ska vara öppen till klockan 22.00 istället för som nu klockan 19.00, detta på grund av pakettleveranser som kan komma även på kvällen, men även för att underlätta besök av vänner av familj. Mitt önskemål gäller framförallt porten till Norrbågen 35B, men kanske fler önskar denna ändring.

Magnus Sandberg, 2024-02-12
Norrbågen 35B, lgh 1201

3

Inkom
26/2-24

Motion om sandning till årsstämman 2024

Brf Gävlehus 11

Till nästa vinter föreslår jag att ett antal sandlådor placeras ut i området, ca 8-10 stycken där vi själva kan hämta sand, till entréer, soprum och garage vid behov. De hinkar som finns i portar räcker inte långt och det kan ta tid innan entreprenören kan komma.

Det är naturligtvis en kostnadsfråga, men om en halkoycka kan undvikas så...

2024 02 20

Torbjörn Brunzell, lgh 320, Ulvsmygen 23

Svar till inkomna motioner

1. Bilpol

Styrelsen beslutar att avslå med motivering att det är svårt med administration och kräver mycket arbete. Circle K finns nära att hyra bil på.

2. Portens öppettider

Styrelsen beslutar att avslå ändrade öppettider på porten med motivering att det blir otryggt med öppna dörrar.

3. Sandlådor

Styrelsen beslutar att tillstyrka yrkandet i motionen.

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.