



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Borgmästaren | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Borgmästaren I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1137 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 i fastigheten upplåter man även lokaler. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 13:2	1954-03-09	1961
Söder 13:3	1954-03-09	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. 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
86	garageplatser	1 502
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 232
9	lokaler (hyresrätt)	1 780
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
Totalt 179 objekt		10 738

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 40 st 2 rok, 12 st 3 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Herder	Ordförande
Göran Jakobsson	Ledamot
Margareta Lindquist	Ledamot
Marianne Silfver	Ledamot
Mats Åkerlind	Ledamot
Joakim Mårtensson	Ledamot
Jesper Eriksson	Suppleant
Britt-Louise Ström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jan Herder, Mats Åkerlind och Marianne Silfver samt styrelsesuppleanterna Jesper Eriksson och Britt-Louise Ström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Andersson, Margareta Lindquist, Jan Herder och Joakim Mårtensson.

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

Valberedning har varit: Britt-Marie Westman (sammankallande), Reidar Blomqvist samt Leif Dybeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2023-08-29 - då även underhållsplanen uppdaterades.

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning.

Myndighetsbesiktningar 2023

Energideklaration utfördes 22-02-11. Den är giltig till 2032-02-11.

Godkända hissar till och med juni 2023. Våra hissar besiktas årligen och är godkända tom juni 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll för lägenheter genomfördes 22-01-21 med godkänt resultat.

Godkänd garageport till och med 31 januari 2025.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA.

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

Årtal	Ändamål
2023	Samtliga dagvattenledningar i höghuset, lofthusen och gårdshuset har renoverats och relinas. Dessutom har avloppsrör i källaren relinas. Samtliga ventilationsaggregat för lokalerna har renoverats. Målningsarbetena i källaren har slutförts. I samband med detta har tvättstugorna och duschutrymmet fräschats upp. En ny toalett har installerats i källaren. Fasaderna på lofthusen mot innergården har målats. Taken över loftgångarna har tjärats. Nya förråd har byggts. Äldre elledningar i källaren har tagits bort och ny belysning i källaren har installerats. Utvecklingen av innergården och motionsrummet har fortsatt. Bland annat har motionsrummet fått ett nytt gå-och löpband. Mycket kraft har i sommar lagts på att sköta blommorna på innergården.
2022	Bytt dagvattenledningar och del av avloppsstam i garaget. Genomfört relining av dagvattenledningar i höghuset. Rensat ventilationskanaler för lägenheter och justerat ventilationen i samtliga lägenheter. Målat fasader, målat inventarier på ena innergården samt målat trapphus och källare. Utvecklat innergården med bland annat ett växthus. På grund av ett flertal inbrott i huset har samtliga dörrar för gemensamma utrymmen antingen förstärkts eller bytts ut mot mer stödsäkra dörrar. Ett nytt låssystem för huset har installerats.
2021	Motionsrummet och föreningslokalen har upprustats. En översyn av innergården har genomförts. Tillsammans med en integritetsskyddspolicy för föreningen, har installerats kameror i garaget. Balkongdörrar mot Södra Kansligatan har justerats. Plåttaket på höghuset har förstärkts i anledning av skyfallet i augusti.
2020	Det överskjutande taket mot Södra Kansligatan har renoverats. Nytt tak har lagts på det överskjutande taket på våning tre mot Brunnsgatan. Begränsningslinjer för garageplatserna har målats. Påbörjat upprustningen av motionslokalen och föreningslokalen.
2019	Nytt tak har lagts på loftgångshuset och gårdshuset. Bastun har renoverats.

Huset färdigställdes ursprungligen 1959/60. Den första etappen mot Södermalmstorg blev klar 1959. Den andra etappen mot Timmermansgatan blev klar 1960. Sedan huset byggdes har funnits både bostadsrättslägenheter och affärslokaler i huset. Under åren har de olika styrelserna hela tiden försökt att anpassa affärslokalerna efter hur affärsstrukturen ser ut i centrum och på söder samt naturligtvis efter verksamheternas olika behov. För att få en bättre ventilation i affärslokalerna byggde föreningen 1997 om ventilationen i affärslokalerna och byggde två ventilationshus på innergården för desamma. Runt år 2000 omvandlade föreningen ett flertal affärslokaler i huset till bostadsrättslägenheter. År 2001 genomförde föreningen en omfattande stam- och badrumsrenovering i huset. I samband med den installerades nya elcentraler, jordade uttag och nya elledningar i samtliga bostadslägenheter. År 2013 renoverades hissarna. Med början år 2014 har samtliga fönster i huset bytts.

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

Nedanstående underhålls- och investeringsplan för 2023-2027 bygger på föreningens 30-åriga underhållsplan. Styrelsen ser underhållsplanen som just en plan. Åtgärder i underhållsplanen kan skjutas upp eller tidigareläggas beroende på objektets aktuella tillstånd, föreningens ekonomi och om styrelsen mäktar med att hantera åtgärden. När styrelsen arbetar med underhålls- och investeringsplanen framåt i tiden är perspektivet oftast ett år framåt.

Årtal	Ändamål
2024	Renovering och relining av samtliga avluftningsledningar i höghuset, lofthuset och gårdshuset. Utvändiga dagvattenledningar mot Södra Kansligatan planeras att relinas. Fortsatt utveckling av motionsrummet, föreningslokalen och innergården. Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler för affärslokalerna. Statuskontroller av samtliga lägenheter. Besittning av fettavskiljare. Slutföra inventeringen och genomgången av samtliga lägenhetsförråd. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.
2025	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Översyn av golvbeläggning i garaget. Översyn av fasad runt huset. Tvätta fasaden.
2026	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Översyn av balkongräcken.
2027	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.
2028	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler för affärslokalerna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	31	113	170	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 717	1 708	1 731	1 759	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 473	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	181	236	187	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	635	503	503	503	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	638	624	626	626	0
Nettoomsättning, tkr	6 638	6 091	6 119	6 065	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	-1 069	57	866	0
Soliditet, %	32	33	35	36	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	705 518	0	0	705 518
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 972 227	0	0	2 972 227
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	903 853	0	-511 112	392 741
S:a bundet eget kapital, kr	4 581 598	0	-511 112	4 070 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 394 116	-1 068 899	511 112	5 836 330
Årets resultat, kr	-1 068 899	1 068 899	102 210	102 210
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 325 217	0	613 322	5 938 540
S:a eget kapital, kr	9 906 815	0	102 210	10 009 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 722 112 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	5 325 217
Årets resultat, kr	102 210
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	722 112
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 938 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 938 539

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 638 116	6 090 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 043	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 850 159	6 090 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 644 646	-4 627 584
Underhåll enligt plan	Not 5	-722 112	-647 359
Övriga externa kostnader	Not 6	-477 693	-461 337
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-466 846	-437 548
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-829 581	-719 741
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-201 729	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 342 606	-6 893 569
RÖRELSERESULTAT		507 553	-803 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 628	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 971	-268 071
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-405 343	-265 875
ÅRETS RESULTAT		102 210	-1 068 899

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 953 796	27 246 439
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 953 796</u>	<u>27 246 439</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 953 796</u>	<u>27 246 439</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Kundfordringar		5 852	3 968
Avräkningskonto HSB		1 301 055	2 355 860
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	111 409	128 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	250 840	308 374
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 670 469</u>	<u>2 796 862</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		181	181
Bank	Not 14	2 851	3 249
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 032</u>	<u>3 430</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 473 501</u>	<u>2 800 292</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 427 297</u>	<u>30 046 731</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		705 518	705 518
Upplåtelseavgifter		2 972 227	2 972 227
Fond för yttre underhåll		392 741	903 853
Summa bundet eget kapital		4 070 486	4 581 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 836 330	6 394 116
Årets resultat		102 210	-1 068 899
Summa fritt eget kapital		5 938 540	5 325 217
Summa eget kapital		10 009 025	9 906 815
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 084 446	10 596 098
Summa långfristiga skulder		15 084 446	10 596 098
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 351 652	6 086 404
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 508 780	1 455 038
Leverantörsskulder		504 767	556 329
Aktuell skatteskuld	Not 18	34 752	31 444
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	14 609	166 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	919 267	1 247 756
Summa kortfristiga skulder		6 333 826	9 543 818
Summa skulder		21 418 272	20 139 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 427 297	30 046 731

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	507 553	-803 024
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	829 581	719 741
Övriga poster	201 729	0
	<u>1 538 863</u>	<u>-83 283</u>
Erhållen ränta	2 490	2 196
Erlagd ränta	-390 839	-268 071
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 150 514</u>	<u>-349 158</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	75 727	-107 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-496 370	-381 682
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>729 870</u>	<u>-838 450</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 738 667	-1 188 440
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 738 667</u>	<u>-1 188 440</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 753 596	-229 928
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 753 596</u>	<u>-229 928</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-255 202	-2 256 818
Likvida medel vid årets början	2 359 290	4 616 108
Likvida medel vid årets slut	<u>2 104 088</u>	<u>2 359 290</u>
	-255 202	-2 256 818

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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	3 255 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 289 476	3 132 971
Årsavgifter lokaler	1 151 196	1 096 380
Hysesintäkt lokaler	1 630 458	1 541 876
Hysesintäkt garage och bilplatser	362 040	368 202
Hysesintäkt övrigt	1 400	1 600
Hyesrabatter	0	-2 099
Konsumtionsavgift el	293 439	124 195
Avsatt till inre fond	-210 723	-255 652
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 623	3 609
Övriga primära intäkter och ersättningar	112 207	79 463
	6 638 116	6 090 546
* I årsavgifterna ingår kostnaden för värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	212 043	0
	212 043	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-397 230	-933 394
El	-616 380	-1 082 232
Uppvärmning	-989 088	-926 535
Vatten	-336 305	-297 714
Renhållning	-172 089	-123 010
TV, bredband, iptelefoni	-130 507	-131 493
Obligatoriska besiktningar	0	-222 590
Serviceavtal	-58 049	-49 576
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 501	-10 934
Förvaltningskostnader	-370 251	-283 592
Försäkringar	-131 197	-115 740
Fastighetsskatt	-395 887	-390 077
Övriga driftskostnader	-36 162	-60 698
	-3 644 646	-4 627 584
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målningsarbeten m.m.	-129 143	-35 547
Underhåll dörrar och portar	-21 638	-81 281
Underhåll fasad	0	-81 153
Underhåll tvättstuga	0	-99 709
ILOQ, kostnadsförd del	0	-23 979
Dagvattenprojekt, kostnadsförd del	-497 371	-325 691
Underhåll avlopp höghus	-73 961	0
	-722 112	-647 359

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-51 135	-34 832
Övriga förvaltningskostnader	-196 088	-237 368
Kostnader överlåtelse och panter	-8 560	-4 311
Föreningsverksamhet	-5 106	0
Kontorsutrustning och -material	-21 855	-16 827
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 548	-21 069
Konsulter	-36 460	0
Förbrukningsinventarier	-95 087	-51 633
Medlemsavgifter HSB	-33 200	-33 200
Arrende, hyra, leasing	-14 655	-62 098
	-477 693	-461 337
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-139 500	-132 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-172 000	-159 500
Vicevärdsarvode	-97 008	-96 006
Sociala avgifter	-58 338	-50 042
	-466 846	-437 548
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-778 754	-716 122
Markanläggningar	-50 827	-3 619
	-829 581	-719 741
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering ventilation i hyreslokaler	-201 729	0
	-201 729	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 419 815	42 513 257
Årets utrangering ventilation	-407 923	0
Årets investering byggnader	749 184	906 558
Ingående anskaffningsvärde mark	944 000	944 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 302 765	0
Årets investering markanläggning	1 989 484	1 302 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 997 324	45 666 579

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 416 522	-17 700 400
Akkumulerad avskrivning - utrangering ventilation	206 194	0
Årets avskrivningar byggnader	-778 754	-716 122
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 619	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-50 827	-3 619
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 043 527	-18 420 140

Utgående redovisat värde

28 953 796 27 246 439

Redovisade värden byggnader	24 771 994	25 003 293
Redovisade värden mark	944 000	944 000
Redovisade värden markanläggningar	3 237 803	1 299 146

Fastighetsbeteckning: Söder 31:2 & 13:3 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1961	63 000 000	31 000 000	94 000 000	94 000 000
Lokaler		16 600 000	9 800 000	26 400 000	26 400 000
		79 600 000	40 800 000	120 400 000	120 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	27 838 000	27 838 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 838 000	27 838 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	32 837	12 702
Övriga kortfristiga fordringar	78 572	115 959
	111 409	128 661

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	95 879	131 197
Övriga ersättningar till förtroendevalda	16 328	15 604
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 509	31 473
Förutbetald lokalhyra	0	14 655
Upplupen intäkt vattendebitering	50 728	55 516
Förutbetalt Certego	36 460	35 605
Upplupna ränteintäkter	4 138	0
Förutbetalt fastighetsavtal	15 798	24 324
	250 840	308 374

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,95%	2024-02-12	800 000	0
3-månaders placering startdatum 2023-11-13			800 000	0

Not 14 BANK

Handelsbanken	2 851	3 249
	2 851	3 249

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa betyding	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2026-04-30	2 484 000	66 240
Stadshypotek		1,63%	2029-12-30	2 543 456	25 888
Stadshypotek		1,69%	2027-03-01	733 096	7 460
Stadshypotek		4,29%	2031-03-31	3 570 000	40 000
Stadshypotek		3,93%	2027-03-30	1 970 000	40 000
Stadshypotek		4,85%	2024-04-30	2 300 000	12 500
Stadshypotek		2,26%	2026-09-30	833 796	19 504
Stadshypotek		1,16%	2028-12-01	3 184 978	35 788
Stadshypotek		1,32%	2024-04-30	816 772	9 024
				18 436 098	256 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 084 446**

Nästa års amortering av långfristig skuld 234 880
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 116 772
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 351 652**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,47%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 025 616
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 040 622
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 6 113 456

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 455 038	1 229 286
Avsättning	210 723	255 652
Uttag	-156 981	-29 900
	1 508 780	1 455 038

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	34 752	31 444
	34 752	31 444

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1	65 770
Personalens källskatt	9 475	2 425
Arbetsgivaravgifter	5 133	825
Övriga kortfristiga skulder	0	97 827
	14 609	166 847

2023-12-31 2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	63 500	60 500
Upplupna sociala avgifter	19 952	19 009
Upplupen el och värme	204 560	308 248
Upplupna räntekostnader	50 453	29 321
Upplupen revision	38 500	24 000
Upplupen kostnad underhåll	37 155	0
Upplupen renhållning	151	3 680
Förutbetalda årsavgifter och hyror	503 741	600 856
Upplupen kostnad Riksbyggen	0	1 078
Upplupen kostnad dagvattenprojekt	0	198 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 255	2 400
	919 267	1 247 755

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göran Jakobsson

Jan Herder

Joakim Mårtensson

Margareta Lindquist

Marianne Silfver

Mats Åkerlind

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

Ola Christoffersson - Wallhaga Ekonomikonsulter BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Gävle, org.nr. 785000-1137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren 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. Revisoremas 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. 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 Brf Borgmästaren 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Christoffersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Borgmästaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN HERDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:59:38



MATS ÅKERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:47:34



GÖRAN JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:15:25



MARGARETA LINDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:30:50



MARIANNE SILFVER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:54:30



JOAKIM MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:18:20



SVEN OLA CHRISTOFFERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:57:43



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:47:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Borgmästaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN OLA CHRISTOFFERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:59:11



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:46:24



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.