



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Keillers Damm i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6413 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gårdsten 3:12	Göteborgs Kommun	10 år	2029-07-01	1971
Totalt 1 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	365
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9277
78	garageplatser	936
26	p-platser	0
Totalt 216 objekt		10578

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 46 st 3 rok, 24 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Gårdsten GA:24	G:A		0 / 0	Gård med tillhörande grönytor och planteringar, Uteplatser för lek och samvaro, Gång-och brandvägar, Cykelrum
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Erland Falkholt	Ordförande	2017-05-29	
Frank Jansson	Ledamot	2017-06-02	
Naseer Armad Wasim	Ledamot	2017-05-29	
Päivi Huhtala	Ledamot	2015-05-27	
Besim Bajrektarevic	Ledamot	2019-05-24	
Andreas Johansson	HSB - Ledamot	2023-11-01	
Sanja Bozic	Ledamot	2016-09-04	
Ryan Leak	HSB - Ledamot	2021-12-08	2023-08-23
Ehsan Sarwari	Ledamot	2023-08-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Erland Falkholt, Päivi Huhtala och Naseer Armad Wasim.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Frank Jansson, Bo Erland Falkholt, Päivi Huhtala och Sanja Bozic.

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

Valberedning har varit: Sami Huhtala (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 11 medlemmar, var av 8 röstberättigade .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-09-12.

Bostadsrättsföreningen "hyr" marken runt huset av kommunen och betalar tomträttshyra (tomträttsavgäld). Tomträttsavgälden höjdes kraftigt fr o m 1 juli 2019, från 82 tkr/år till 267 248 kr/år under kommande 10 års period.

Bostadsrättsföreningen debiterar via avgift medlemmar och hyresgäster för varmvatten och värme utifrån förbrukning. Skatteverkets bedömning är att denna omsättning är momspliktig. Därför har föreningen momsregistrerats.

Nya otillåtna uthyrningar i andra hand förekommer hela tiden då det ofta är nödvändigt att koppla in en jurist. Under 2023 uppgick kostnaderna till cirka 140 000 kr. Olovlig uthyrning kan leda till en förverkande av bostadsrätten enligt stadgar § 44 Förverkandegrunder.

Bostadsrättsföreningen är skyldig enligt lag att upprätta kontroll av ventilationssystemet, så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) regelbundet för att säkerställa en god inomhusluft för alla boende samt uppvisa ett godkänt protokoll. För arbetet anlätades KIWI i Väst AB under 2022. Utförd kontroll blev inte godkänt. Många motordrivna villafläktar i kök och ombyggnation av lägenheter på ett felaktigt sätt förstör ventilationen. Arbetet fortsatte under 2023.

Bostadsföreningens försäkring i Länsförsäkringar blir dyrare på grund av försäkringsskador, bland annat vattenskadorna av olika orsaker. Då höjs föreningens självrisk. Det är därför väldigt viktigt att du anlitar fackmän vid renovering av våtutrymmen. Avloppstammarna rensas regelbundet fyra gånger om året eftersom matolja spolats ner i avloppen och kan orsaka stopp framför allt i lägenheter belägna på våning 1. Spara oljan i en dunk i stället. I försäkringen ingår också skadedjursbekämpning. Enligt stadgarna ska bostadsrättshavaren utan dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten så att inte ohyran sprids i huset.

Observera! Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde att utföra arbete som bostadsrättsföreningen ansvarar för kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten enligt stadgar § 39 Tillträde till lägenheten.

Som en del av brandskyddsarbete har besiktning av vårt hus genomförts av Anticimex i oktober. Brännbart, till exempel dekorationer av plast, barnvagnar, skor, dörmattor och liknande får inte vara i trapphus. Samma gäller källargångar. Även garagen kontrollerades under hösten.

Kompostering av matavfall har ökat ytterligare och bidrar till att minska kostnaderna för sophantering. Osorterade sopor kostar mest för föreningen.

Problem med passagesystemet Aptus omfattande tvättstugan samt entrén och soprummet vid 2A har förekommit och åtgärdats.

Fönsterfogar i allmänna utrymmen har reparerats och fönster har fått nya tätningslistor.

Golvet i föreningslokalen har slipats.

Lekplatserna på gården har rustats upp, kantstenar och markplattor ersatts med nya, utemöbler målats samt vändplatsen asfalterats. En del av kostnaderna har betalats av Gårdstensbostäder.

Brunnarna har slamsugits.

Garageportarna i söderläge har tvättats.

6 st. laddboxar för elbil har i garagelängan 61-66 installerats under 2023. Bidrag från Naturvårdsverket ansöktes och beviljades.

Styrelsen har utifrån motionen till föreningsstämman 2023 gjort efterforskningar om ett gemensamt elabonnemang vore ekonomiskt lönsamt för bostadsinnehavare, och kommit fram till att det skulle innebära bland annat investeringar och faktureringskostnader för föreningen varför det inte skulle vara fördelaktigt för föreningens ekonomi.

Nya avtal med HSB Göteborg gällande teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och lokalvård) och gemensamhetsanläggning Gårdsten GA:24 (gården på framsidan) har upprättats då mindre justeringar i innehåll gjordes.

Några styrelsemedlemmar har deltagit i utbildningar riktade till bostadsrättsföreningarnas styrelser och övriga förtroendevalda som HSB Göteborg anordnar.

Större åtgärder som föreningen genomfört de sista åren:

Årtal	Ändamål
2011	Renovering av föreningslokalen och expeditionen
2014	Inglasning av balkongerna
2017	Renovering av tvättstugan
2018	Byte av porttelefoner i lägenheterna
2018	Målning av trapphusen
2019	Renovering av hissarna
2021	Målning av garagelängorna
2022	Asfaltering av körbanan mellan garagelängorna 1-12, 43-54
2023	Upprustning av lekplatserna, byte av kantstenar och markplattor samt mindre arbeten på den gemensamma gården
2023	Asfaltering av gården på vändplatsen
2023	6 st. laddboxar för elbil har installerat i garagelängan 61-66

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det kommande året:

År 2024 ny OVK besiktning samt injustering av hela ventilationsanläggningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	282	307	289	289	276
Skuldsättning, kr/kvm	2 581	3 112	3 444	3 518	3 591
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 943	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	185	176	176	138	166
Årsavgifter, kr/kvm	725	661	661	651	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	846	862	831	789	793
Nettoomsättning, tkr	8 809	8 188	7 902	7 470	7 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	1 286	1 053	1 078	-1 378
Soliditet, %	64	62	59	58	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD vatten, bränsleavgifter & balkongavgifter.

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.

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	16 398 756	0	0	16 398 756
Underhållsfond, kr	31 847 656	0	576 131	32 423 787
S:a bundet eget kapital, kr	48 246 412	0	576 131	48 822 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 915 959	1 286 483	-576 131	2 626 311
Årets resultat, kr	1 286 483	-1 286 483	446 775	446 775
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 202 442	0	-129 356	3 073 086
S:a eget kapital, kr	51 448 854	0	446 775	51 895 629

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 750 000 kr samt i anspråktagande skett med 1 173 629 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 202 442
Årets resultat, kr	446 775
Reservation till underhållsfond, kr	-1 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 173 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 073 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 073 086
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 809 290	8 188 285
Övriga rörelseintäkter	Not 2	138 908	122 245
Summa rörelseintäkter		8 948 197	8 310 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 007 306	-4 552 765
Underhållskostnader	Not 4	-1 173 869	-317 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 480	-242 857
Personalkostnader	Not 6	-192 337	-182 656
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 360 438	-1 353 020
Summa rörelsekostnader		-7 990 430	-6 648 877
Rörelseresultat		957 767	1 661 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96 418	19 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-607 410	-394 594
Summa finansiella poster		-510 992	-375 170
Årets resultat	Not 10	446 775	1 286 483

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	74 536 568	75 822 824
		74 536 568	75 822 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 537 068	75 823 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	14 423	25 453
Övriga fordringar	Not 14	3 356 373	3 671 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	575 836	522 830
		3 946 632	4 219 639
Kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 946 632	7 219 639
Summa tillgångar		81 483 700	83 042 963

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 398 756	16 398 756
Underhållsfond		32 423 787	31 847 656
		<u>48 822 543</u>	<u>48 246 412</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 626 311	1 915 959
Årets resultat		446 775	1 286 483
		<u>3 073 086</u>	<u>3 202 442</u>
Summa eget kapital		51 895 629	51 448 854
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 660 960	12 225 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 640 440	17 780 620
Leverantörsskulder		1 050 440	649 077
Skatteskulder		18 773	22 865
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	99 945	10 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>1 117 513</u>	<u>905 696</u>
		<u>23 927 111</u>	<u>19 368 329</u>
Summa skulder		29 588 071	31 594 109
Summa Eget kapital och skulder		81 483 700	83 042 963

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	446 775	1 286 483
Avskrivningar	1 360 438	1 353 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 807 213	2 639 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 675	80 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	698 962	-13 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 397 500	2 706 350
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	-74 182	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-74 182	15 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 705 000	-3 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 705 000	-3 205 000
Årets kassaflöde	-381 682	-483 650
Likvida medel vid årets början	6 603 211	7 086 861
Likvida medel vid årets slut	6 221 529	6 603 211

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	110 år
Avskrivningstid på balkonginglasning:	25 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 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	3 656 693 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 255 504	6 132 936
Årsavgifter, värme	175 668	152 132
Årsavgifter, vatten	99 348	164 660
Årsavgifter, balkonginglasning	194 400	194 400
Hyror	595 129	575 755
Övriga intäkter	1 489 241	968 402
	8 809 290	8 188 285
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	138 908	122 245
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	979 603	845 824
Reparationer	458 414	491 265
El	249 870	227 924
Uppvärmning	1 056 589	922 423
Vatten	645 460	545 089
Sophämtning	317 564	292 174
Övriga avgifter	428 215	377 076
Förvaltningsarvoden	290 503	329 900
Tomträttsavgäld	267 248	267 248
Övriga driftskostnader	313 840	253 840
	5 007 306	4 552 765
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	27 125	114 375
VVS	84 179	32 966
Markytor	1 023 786	170 238
Utrustning	38 780	0
	1 173 869	317 579
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	206 202	198 642
Medlemsavgifter	41 400	41 400
Övriga externa kostnader	8 878	2 815
	256 480	242 857
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	106 500	102 300
Sammanträdesersättningar	35 250	35 500
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	10 900	7 600
Sociala kostnader	34 687	32 256
	192 337	182 656
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 346 320	1 346 320
Markanläggningar	14 118	6 700
	1 360 438	1 353 020
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 672	70
Övriga ränteintäkter	94 746	19 354
	96 418	19 424
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	604 285	391 494
Övriga finansiella kostnader	3 125	3 100
	607 410	394 594
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	446 775	1 286 483
Avsättning till underhållsfond	-1 750 000	-1 050 000
Disposition ur underhållsfond	1 173 869	317 579
Resultat efter underhållspåverkan	-129 356	554 062

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 095 943	95 095 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 095 943	95 095 943
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 333 419	-17 987 099
Årets avskrivningar	-1 346 320	-1 346 320
Utgående avskrivningar	-20 679 739	-19 333 419
Bokfört värde byggnader	74 416 204	75 762 524
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	67 000	0
Årets investeringar	74 182	67 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 182	67 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 700	0
Årets avskrivningar	-14 118	-6 700
Utgående avskrivningar	-20 818	-6 700
Bokfört värde markanläggningar	120 364	60 300
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	74 536 568	75 822 824
Taxeringsvärde för Gårdsten 3:12		
Byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Byggnad - lokaler	1 985 000	1 985 000
	79 985 000	79 985 000
Mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
Mark - lokaler	1 474 000	1 474 000
	24 474 000	24 474 000
Taxeringsvärde totalt	104 459 000	104 459 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	77 347 000	77 347 000
var av frigjorda	22 657 000	22 657 000
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	6 003	20 311
Övriga kundfordringar	8 420	5 142
	14 423	25 453
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 221 529	3 603 211
Skattekonto	134 844	68 145
	3 356 373	3 671 356
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	564 547	516 307
Upplupna intäkter	11 289	6 523
	575 836	522 830

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2024-01-22	2024-04-22	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2024-02-03	2024-05-03	3 mån	3,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2024-01-13	2024-04-13	3 mån	3,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2024-01-17	2024-04-17	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2024-01-29	2024-04-29	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2024-01-14	2024-04-14	3 mån	3,40%	500 000
					3 000 000

Fasträntepacering

3 000 000

3 000 000

3 000 000

3 000 000

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21708569	4,96%	2024-10-11	7 010 726	50 000
SBAB	21708682	1,03%	2025-05-09	5 767 960	107 000
Stadshypotek	486573	1,38%	2024-03-30	150 000	150 000
Stadshypotek	566949	1,09%	2024-03-01	6 307 820	68 000
Stadshypotek	802485	4,95%	2024-02-02	2 023 854	80 000
Stadshypotek	833562	4,80%	2024-03-01	6 041 040	100 000
				27 301 400	555 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

555 000

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

21 085 440

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

21 640 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 660 960

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 526 400

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	47 295	0
Arbetsgivaravgifter	34 686	0
Mervärdesskatt	17 964	10 071
	99 945	10 071

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 637	42 047
Övriga upplupna kostnader	337 725	282 847
Förutbetalda hyror och avgifter	697 151	580 802
	1 117 513	905 696

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Andreas Johansson

Besim Bajrektarevic

Bo Erland Falkholt

Ehsan Sarwari

Frank Jansson

Naseer Armad Wasim

Päivi Huhtala

Sanja Bozic

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

Negash Andom

Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg, org.nr. 716447-6413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Negash Andom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BO ERLAND FALKHOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 01:19:43



PÄIVI HUHTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:55:52



SANJA BOZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 21:32:12



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:29:11



NASEER ARMAD WASIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:56:23



EHSAN SARWARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 19:27:03



FRANK JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:33:17



BESIM BAJREKTAREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:59:01



NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:11:51



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:26:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:08:38



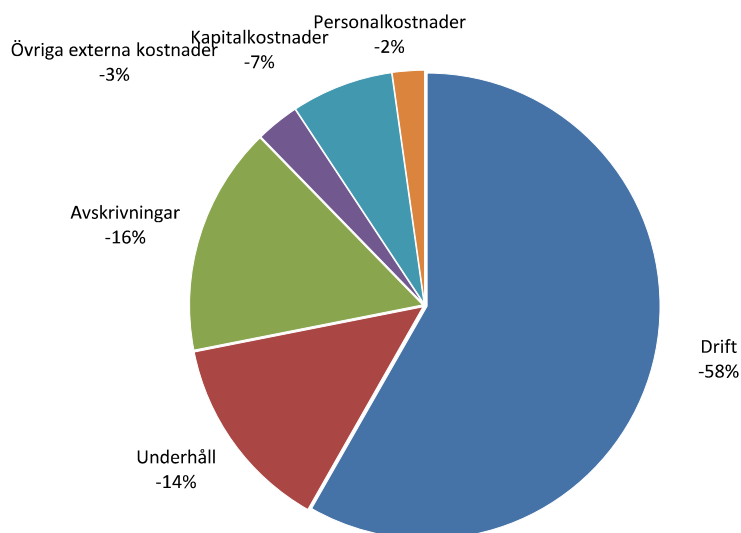
JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

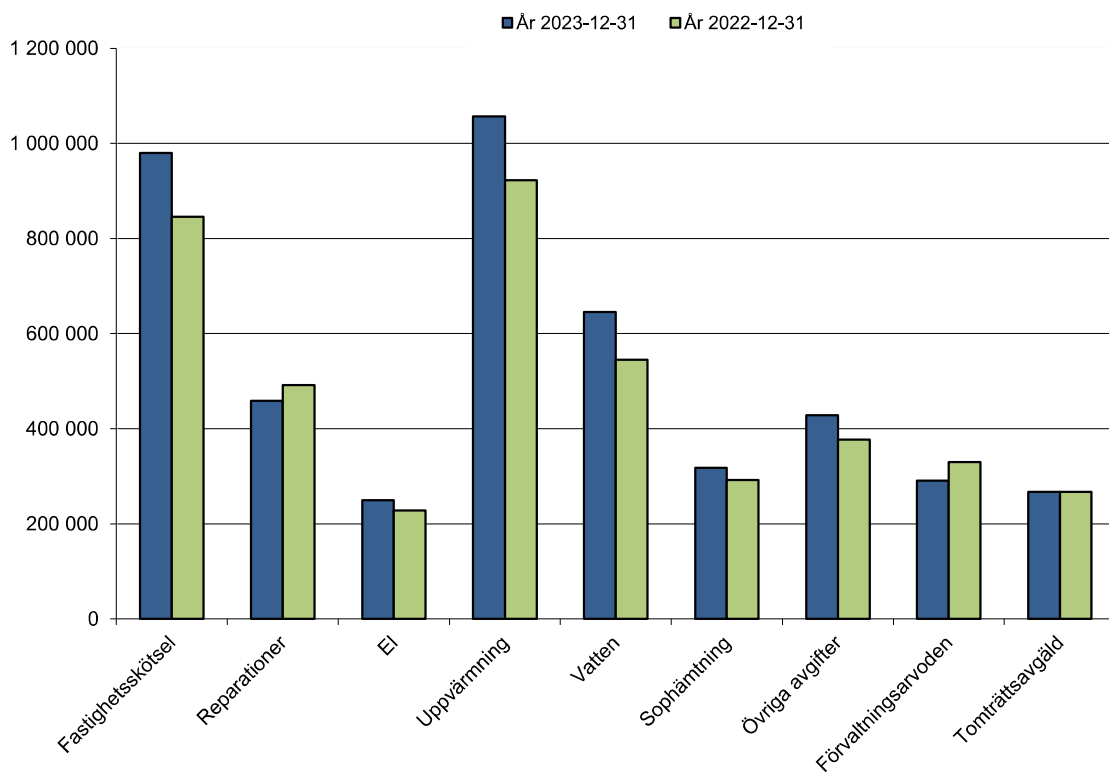
E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:27:14



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Målet är att HSB Brf Keillers Damm i Göteborg ska vara välskött och attraktivt att bo i och att vi ska, om möjligt, hålla våra årsavgifter (hyror) nere. Om sammanlagda kostnader i bostadsrättsföreningen ökar måste dock månadsavgifterna höjas.

Visionen för att kunna nå målet är att vi är rädda om vår fastighet och utemiljö och visar hänsyn för varandra. Detta ska göras bland annat genom att vi följer bostadsrättsföreningens stadgar och trivselregler men också genom att vi ställer upp på våra städdagar.

DET GODA BOENDET

Föreningsexpeditionen vid 1B har bemannats av styrelsen varje helgfri måndag från kl. 17.30 till kl. 18.30 med uppehåll under sommaren samt vid jul och nyår.

Föreningslokalen i huset hyrs ut endas till bostadsrättshavare (ej till släkt och vänner) och kan bokas under expeditionstid. Lokalen har hyrts ut 30 gånger under året.

Lokalen hyrs inte ut under expeditionstid, för närvarande måndagskvällarna, och inte under sommaren samt vid jul och nyår.

Utrustning i köket har inventerats och kompletterats. Tyvärr har det försvunnit saker.

Golvet har slipats och toalett har grovstädats. Även bastulokalerna intill har grovstädats.

Fast anslag på informationstavlor i hissarna har varit information från styrelsemöten.

De årligen återkommande städdagarna under våren och hösten ställdes in på grund av att deltagarantalet de senaste gångerna har varit mycket lågt. Det är synd eftersom det är ett sätt att lära känna grannarna.

Det är huvudsakligen fastighetsägaren som ansvarar att reglerna enligt lagen som förbjuder rökning vid entréer och lekplatser upprätthållas. Detta har enligt rekommendationen gjorts genom att sätta upp skyltar.

I varje lägenhet ska det finnas en så kallad boendepärm. Pärmerna innehåller viktig information om hur det fungerar att bo i vår bostadsrättsförening. Pärmerna tillhör lägenheten och den ska lämnas över till ny ägare vid försäljning. Läs noga TRIVSELREGLER och STADGAR som alla måste följa. Du har både rättigheter och skyldigheter. Det kan medföra dig allvarliga konsekvenser om du inte följer stadgarna. Till exempel är uthyrning i andra hand inte tillåtet utan styrelsens samtycke och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt § 40 och § 44.

Styrelsen vill uppmärksamma dig om tidigare beslut om utseendemässigt liknande solgardiner på balkonger och färg för målning av balkongtak. Vänd dig till expeditionen för ytterligare information.

Periodvis är det mycket stökigt i våra soprum. Felaktig hantering av sopor medför stora kostnader för oss. Osorterade sopor kostar mest. I huset finns separata soprum för blandade sopor och matavfall/glas/tidningspapper/hopvikta emballage. Se till att dina sopor hamnar i rätt rum och rätt kärl! Vi kan spara mycket pengar genom att sortera rätt!

Observera att grovsopor såsom stora emballage, möbler, elektronik, vitvaror, byggnadsavfall, miljöfarligt avfall och liknande kör du själv till kommunens återvinningscentraler. Skaffa ett kort och få lämna kostnadsfritt!

Vi har haft problem med nedskräpning i entréer och trapphus, särskilt vid baktrappan i 1A och 2A. Tänk på att inte öppna för okända! Borttappade nyckeltaggar måste spärras och ersättas med nya. Ta kontakt med styrelsen under expeditionstid för att få hjälp.

Styrelsen får en del klagomål om dålig städning i tvättstugan. Följ uppsatta anvisningar! Fastighetsskötare städar tvättstugan endast en gång i veckan varför det är viktigt att alla håller rent efter sig. Kom ihåg att stänga fönstret efter din tvättid så att inte obehöriga kan komma in och orsaka skadegörelse. Det är inte säkert att andra tvättar efter dig under samma dag. Observera att tvättkorgarna inte får användas för transport av tvätt utanför tvättstugan!

Utomhus, framförallt vid garagen, slängs ofta snabbmatrester vilket lockar fåglar och råttor till vår fastighet. Råttorna är svåra att bli av med och medför ofta långsiktiga problem.

Antalet farthinder på lokal körbana har ökats eftersom många kör alltför fort.

Jourutryckningar av Securitas tillkallade av de boende har förekommit. Du får endast tillkalla Securitas vid vattenläcka och fel på Aptus-systemet i entréerna utanför kontorstid när HSB:s fastighetsservice är stängt och du inte kan få hjälp genom fastighetsskötare. Vid övriga, ej akuta ärenden, betalar du kostnaden för utryckning och åtgärd.

ÖVRIG INFORMATION

HSB Fastighetsservice sköter vårt löpande fastighetsunderhåll.

Vi har ett gruppavtal med Tele 2 gällande TV, telefoni och bredband.

Vi samarbetar med Inspector Sverige AB gällande avflyttningstillsyn. Innan du flyttar besiktigas våtrum i kök och toaletter samt ventilationen.

Vår förening är representerad i brottsförebyggande rådet (BRÅ) i Gårdsten. Gårdstensbostäder är sammankallande.

Vår styrelse deltog i Trygghetsmässan i Gårdsten 27 april med information om vår bostadsrättsförening. Aktörer som medverkade var bland annat polisen, skolorna, boendeorganisationer, verksamheter från Göteborgs Stad: fältassistenterna och Trygghetssamordningen. Trygghetsmässan anordnades av Gårdstensbostäder. Alla boende i lokalområdet Gårdsten var inbjudna.

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 står något i årsredovisningen.