



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bergsgården



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bergsgården med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0031 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

| Fastighet                | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Helenedal 4:8, 4:9, 4:10 |               | 1954                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 104               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 594                    |
| 14                | garageplatser                         | 240                      |
| 75                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 193 objekt |                                       | 5 834                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 50 st 2 rok, 21 st 3 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       |
|-----------------------|------------|
| Johan Ahl             | Ordförande |
| Per Arnold Eriksson   | Ledamot    |
| Anna Helena Jakobsson | Ledamot    |
| Anders Norlund        | Ledamot    |
| Annika Jonsson        | Ledamot    |
| Anna Löfgren          | Suppleant  |
| Marcus Cedermark      | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Löfgren, Marcus Cedermark, Annika Jonsson, Anders Norlund, Anne Helena Jakobsson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Ahl, Arnold Eriksson, Anders Norlund, Annika Jonsson.

Revisorer har varit: Borevision vald på årsmöte.

Valberedning har varit: Vakant. Styrelsen har agerat valebreddning tills en ny kan väljas.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-08-12, varvid planen uppdaterades.



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

| Årtal     | Åtgärd                              |
|-----------|-------------------------------------|
| 2022      | Underhåll och besiktning av stammar |
| 2022      | Besiktning av tak                   |
| 2022-2023 | Balkonger                           |
| 2024      | Energi effektivisering              |

En energikartläggning genomfördes under 2024 vilket bl.a. ledde till beslutet att koppla bort fjärrvärmen vilket har använts till spetsvärme.

Fjärrvärmen ersättes med en elpanna vilket är billigare då priset på fjärrvärme har ökat markant och fortsätter att öka.

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

| Årtal     | Åtgärd                                                    |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2025      | Målning av garageportar, burspråk samt dörrar på miljöhus |
| 2025-2026 | Sockel puts. Lagning samt strykning.                      |
| 2026      | Hissar                                                    |
| 2027      | Hissar                                                    |
| 2028      | Hissar                                                    |
| 2029      | Målning trapphus                                          |

Målning av garageportar samt av miljöhuset planeras under 2025 samt åtgärd av sockel på husfasad.

Åtgärd av hissar planeras påbörjas under 2026 och beräknas pågå under 3 år (ett hus i taget).

År 2029 står våra trapphus inför en uppfräschning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 18 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 228   | 242   | 308   | 266   | 363   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 046 | 5 167 | 4 106 | 4 284 | 4 444 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 305 | 5 388 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 5     | 4     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 251   | 299   | 229   | 202   | 148   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 064 | 984   | 937   | 910   | 901   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88    | 89    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 154 | 1 055 | 1 056 | 1 028 | 1 024 |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 361 | 5 786 | 5 504 | 5 351 | 5 442 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 232   | 369   | 579   | 399   | 933   |
| Soliditet, %                           | 21    | 23    | 28    | 26    | 23    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 130 300                    | 0                                                                      | 0                         | 130 300                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 986 626                  | 0                                                                      | 155 000                   | 3 141 626                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 116 926</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>155 000</b>            | <b>3 271 926</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 107 389                  | 368 665                                                                | -155 000                  | 6 321 054                  |
| Årets resultat, kr                    | 368 665                    | -368 665                                                               | 231 985                   | 231 985                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 476 054</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>76 985</b>             | <b>6 553 039</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 592 980</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>231 985</b>            | <b>9 824 965</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 6 476 054        |
| Årets resultat, kr                                  | 231 985          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -155 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 553 039</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 553 039</b> |

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



RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 6 361 472                | 5 785 959                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 372 504                  | 371 811                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>6 733 976</b>         | <b>6 157 770</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 970 849               | -2 847 639               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -482 250                 | -434 922                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -926 749                 | -910 125                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 099 435               | -1 040 283               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-5 479 282</b>        | <b>-5 232 968</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 254 694</b>         | <b>924 802</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 60 408                   | 2 575                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 083 118               | -558 711                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-1 022 710</b>        | <b>-556 136</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>231 985</b>           | <b>368 665</b>           |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 41 061 881 | 26 214 045 |
| Inventarier och installationer               | Not 9  | 67 536     | 83 315     |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 10 | 18 042     | 12 683 439 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 41 147 459 | 38 980 799 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 41 147 459 | 38 980 799 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 236        | 8 853      |
| Kundfordringar                               |        | 43 711     | 84 206     |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 795 479    | 1 896 660  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 275 066    | 33 975     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 250 178    | 242 455    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 364 670  | 2 266 149  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 13 | 2 035 405  | 0          |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 2 035 405  | 0          |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 14 | 1 993 537  | 0          |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 993 537  | 0          |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 5 393 612  | 2 266 149  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 46 541 071 | 41 246 948 |





BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 130 300           | 130 300           |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 141 626         | 2 986 626         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 3 271 926         | 3 116 926         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 6 321 054         | 6 107 389         |
| Årets resultat                               | 231 985           | 368 665           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 6 553 039         | 6 476 054         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>9 824 965</b>  | <b>9 592 980</b>  |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15            | 22 781 476        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |                   | 18 174 133        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |                   | 12 490 049        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 251 711           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16            | 17 851            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17            | 193 965           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18            | 981 054           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |                   | 13 934 630        |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>36 716 106</b> | <b>31 653 968</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>46 541 071</b> | <b>41 246 948</b> |



# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                             |                              |
| Rörelseresultat                                                                             | 1 254 694                   | 924 802                      |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                             |                              |
| Avskrivningar                                                                               | 1 099 435                   | 1 040 283                    |
|                                                                                             | 2 354 129                   | 1 965 085                    |
| Erhållen ränta                                                                              | 60 408                      | 2 575                        |
| Erlagd ränta                                                                                | -1 030 134                  | -560 679                     |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 1 384 404                   | 1 406 981                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                             |                              |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -199 702                    | -54 030                      |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -119 780                    | 186 475                      |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>1 064 923</strong>  | <strong>1 539 426</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                             |                              |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | -3 266 095                  | -12 386 193                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>-3 266 095</strong> | <strong>-12 386 193</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                             |                              |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | 5 128 933                   | 7 175 899                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>5 128 933</strong>  | <strong>7 175 899</strong>   |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>2 927 761</strong>  | <strong>-3 670 869</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 1 896 660                   | 5 567 528                    |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 4 824 421                   | 1 896 660                    |
|                                                                                             | <strong>2 927 761</strong>  | <strong>-3 670 869</strong>  |

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 | 0 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.

|                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                      |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                              | 5 946 132                | 5 505 588                |
| Årsavgifter egna                                  | 165 843                  | 0                        |
| Årsavgift el                                      | 3 700                    | 0                        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                 | 191 600                  | 202 200                  |
| Hysesintäkt övrigt                                | 13 600                   | 4 400                    |
| Hysesrabatter                                     | -5 000                   | 0                        |
| Konsumtionsavgift el                              | 1 050                    | 4 200                    |
| Övriga intäkter i verksamheten                    | 630                      | 0                        |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                       | 9 714                    | 15 073                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning           | 31 521                   | 30 858                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar          | 2 682                    | 23 640                   |
|                                                   | <b>6 361 472</b>         | <b>5 785 959</b>         |
| I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband. |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>               |                          |                          |
| Erhållna Lönebidrag                               | 238 554                  | 236 709                  |
| Ersättning Lantmätaren delad fastighetsskötare    | 133 950                  | 135 102                  |
|                                                   | <b>372 504</b>           | <b>371 811</b>           |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                      |                          |                          |
| Reparationer                                      | -393 987                 | -280 935                 |
| El                                                | -185 717                 | -222 902                 |
| Uppvärmning                                       | -961 174                 | -829 101                 |
| Vatten                                            | -315 341                 | -285 385                 |
| Renhållning                                       | -153 474                 | -135 399                 |
| TV, bredband, iptelefoni                          | -290 945                 | -291 263                 |
| Obligatoriska besiktningar                        | 0                        | -100 000                 |
| Hissar serviceavtal & besiktning                  | -136 505                 | -133 117                 |
| Förvaltningskostnader                             | -224 755                 | -281 137                 |
| Försäkringar                                      | -104 626                 | -98 994                  |
| Fastighetsskatt                                   | -174 460                 | -170 196                 |
| Övriga driftskostnader                            | -29 864                  | -19 210                  |
|                                                   | <b>-2 970 849</b>        | <b>-2 847 639</b>        |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>             |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                           | -23 000                  | -21 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader                      | -382 074                 | -363 254                 |
| Kostnader överlåtelse och panter                  | -32 914                  | -28 509                  |
| Föreningsverksamhet                               | 0                        | -5 455                   |
| Kontorsutrustning och -material                   | -644                     | -2 874                   |
| Konsulter                                         | -36 375                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                           | 0                        | -6 155                   |
| Arrende, hyra, leasing                            | -7 243                   | -6 799                   |
|                                                   | <b>-482 250</b>          | <b>-434 922</b>          |

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 1                        | 1                        |
| Arvode till styrelsen                      | -71 625                  | -62 813                  |
| Löner för anställda                        | -495 526                 | -519 622                 |
| Övriga personalkostnader                   | -6 735                   | -6 935                   |
| Sociala avgifter                           | -223 061                 | -204 121                 |
| Uttagsskatt                                | -129 802                 | -116 634                 |
|                                            | <b>-926 749</b>          | <b>-910 125</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -1 006 999               | -984 436                 |
| Markanläggningar                           | -76 657                  | -38 329                  |
| Installationer och inventarier             | -15 779                  | -17 519                  |
|                                            | <b>-1 099 435</b>        | <b>-1 040 283</b>        |



2024-12-31

2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 39 911 358        | 39 911 358        |
| Årets försäljning, utrangering fasad            | -400 500          | 0                 |
| Årets investering byggnader                     | 15 931 492        | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 1 533 136         | 1 533 136         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>56 975 486</b> | <b>41 444 494</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -14 770 507        | -13 824 400        |
| Årets försäljning, utrangering fasad                   | 400 500            | 0                  |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 006 999         | -984 436           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -459 942           | -383 285           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -76 657            | -38 329            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-15 913 605</b> | <b>-15 230 449</b> |

**Utgående redovisat värde**

41 061 881 26 214 045

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 40 065 344 | 25 102 523 |
| Redovisade värden markanläggningar | 996 537    | 1 111 523  |

**Fastighetsbeteckning: Helenedal 4:8, 4:9, 4:10**

| Taxeringsvärde    | Värdeår 1989 | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus |              | 46 000 000        | 11 800 000        | 57 800 000        | 57 800 000        |
| Lokaler           |              | 230 000           | 264 000           | 494 000           | 494 000           |
|                   |              | <b>46 230 000</b> | <b>12 064 000</b> | <b>58 294 000</b> | <b>58 294 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 42 600 000        | 42 600 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>42 600 000</b> | <b>42 600 000</b> |

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 845 920       | 845 920       |
| Utgående anskaffningsvärden     | 845 920       | 845 920       |
| Ingående avskrivningar          | -762 605      | -745 086      |
| Årets avskrivningar             | -15 779       | -17 519       |
| Utgående avskrivningar          | -778 384      | -762 605      |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>67 536</b> | <b>83 315</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                               |               |                   |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 12 683 439    | 297 246           |
| Årets Investering                             | 3 266 095     | 12 386 193        |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | -15 931 492   | 0                 |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>18 042</b> | <b>12 683 439</b> |

Pågående nyanläggningar avser hissar 18 042 kr.

2024-12-31

2023-12-31

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

275 066

33 975

**275 066****33 975****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

94 662

90 893

Förutbetalad HSB Södra Norrland

91 807

87 870

Förutbetalad Bostadsrätterna

7 960

7 960

Förutbetalad Telia

48 506

48 489

Förutbetalad Hudiksvalls kommun

7 243

7 243

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

**250 178****242 455****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Handelsbanken

2,00%

2025-06-15

1 017 450

0

Handelsbanken

2,10%

2025-05-18

1 017 955

0

**2 035 405****0****Not 14 BANK**

Handelsbanken

1 993 537

0

**1 993 537****0****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Ränteförändring

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års

amortering

Stadshypotek

1,69%

2025-10-30

10 000 650

103 100

Stadshypotek

4,59%

2025-01-30

1 994 915

800 000

Stadshypotek

4,10%

2027-06-01

5 000 000

0

Stadshypotek

3,66%

2029-12-30

8 975 960

94 484

Stadshypotek

3,99%

2029-06-01

4 500 000

0

Stadshypotek

3,08%

2026-12-01

4 800 000

400 000

**35 271 525****1 397 584**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**22 781 476**

Nästa års amortering av långfristig skuld

494 484

Lån som ska konverteras inom ett år

11 995 565

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**12 490 049**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 590 336

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

28 283 605

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

15 655

21 539

Slutskatteskuld föregående år

2 196

0

**17 851****21 539****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

163 289

150 409

Personalens källskatt

8 668

8 296

Arbetsgivaravgifter

13 907

12 916

Övriga kortfristiga skulder

8 101

4 851

**193 965****176 472**



2024-12-31 2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 32 816  | 32 813  |
| Upplupen semesterskuld                              | 54 659  | 59 341  |
| Upplupna sociala avgifter                           | 60 900  | 41 266  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 144 842 | 305 297 |
| Upplupna räntekostnader                             | 87 305  | 34 320  |
| Upplupen revision                                   | 23 000  | 0       |
| Upplupen serviceavtal                               | 0       | 30 937  |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 10 835  | 10 836  |
| Upplupen fastighetsskötsel                          | 2 500   | 2 838   |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 524 381 | 480 348 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 816  | 0       |
|                                                     | 981 054 | 997 996 |

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Norlund

Anna Helena Jakobsson

Annika Jonsson

Johan Ahl

Per Arnold Eriksson

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

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergsgården, org.nr. 787500-0031

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergsgården för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för yrkesmässig revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergsgården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bergsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN AHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:57:59



**ANNA HELENA JAKOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:59:34



**ANNIKA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:00:14



**PER ARNOLD ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:01:28



**ANDERS NORLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:02:14



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:50:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bergsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:50:41



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.