



Sparande 194 kr/kvm	Investeringsbehov 226 kr/kvm	Skuldsättning 2 101 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 151 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 694 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Vintergatan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
194 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsens långsiktiga mål är att föreningen ska ha ett måttligt sparande, dvs över 201 i nyckeltal. Föreningen är relativt nära nivån då årets utfall visar på 189 kr per kvm. Framöver kommer sparandet i första hand ske genom kostnadseffektiviseringar i föreningen där effekthemtagningen kommer bidra positivt till föreningens sparande på kort- och medellång sikt.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
226 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

I underhållsplanen för kommande år ligger en rad investeringar och löpande underhåll. Styrelsen noterar att kostanden för underhåll och investeringar under de senaste åren har ökat till följd av den breda kostnadsökningen (inflation) som har skett i Sverige och vår omvärld. Styrelsen ingång är att fortsatt upprätthålla det årliga underhållet för att övertid få en så kostnadseffektivt underhåll som möjligt och göra nödvändiga investeringar utan att det påverkar årsavgiften i en allt för stor omfattning.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 101 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg skuldsättning vilket är en följd av senare årens positiva resultat och att styrelsen under den period som det varit låg ränta fortsatt att amortera och lösa ut lån. Den aktuella skuldsättningen ger föreningen möjligheter att göra investeringar för framtiden som bidrar till ett fortsatt gott boende.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg räntekänslighet till följd av den låga skuldsättningen. Det innebär att föreningen trots ökade räntor under året, har årsavgiften inte behövts höja i samma utsträckning som andra föreningar med en högre skuldsättning har behövt göra.

NYCKELTAL



Energikostnad
151 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen har idag en normal energikostnad för föreningen. Styrelsens bedömning är att det är viktigt att fortsätta arbeta med att energieffektivisera, för att hålla kostnaderna på rimliga nivåer. Styrelsen bedömer att kostnaderna framöver för elnät, fjärrvärme m.m. kommer att stiga till följd av ökade kostnader för Göteborgs energi och sektorn i stort.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Tomträttsavtalen från 2004 löper ut under 2024 vilket framgår under väsentliga händelser. De nya tomträttsavgälderna medför en kostnadsökning med 500 000 kr per år, eller 160 procent. Det innebär att tomträttsavgälden från och med mars/maj 2024 kommer vara omkring 800 000 kr per år, fram till 2044.

Styrelsen följer frågan om tomträttsavgälden och konsaterar samtidigt att föreningen inte fått samma ökning som andra förningar fått som har ett mer centralt läge i Göteborg.

NYCKELTAL



Årsavgift
694 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader för tomträttsavgäld och ränteökningar har medfört att styrelsen har höjt årsavgiften de senaste åren, för att få mer jämn höjning. Det för att höjning mellan två enstaka år inte skulle bli på en nivå av 10-tals procent. Framöver kommer avgiften att behöva höjas om kostnadsutvecklingen i samhället fortsätter på en högnivå och åtgärder för att minska föreningens kostnader inte genomförs eller bli lika stora som beräknat.

Föreningen kommer under 2024 ha möjlighet att omförhandla en rad stora tjänsteavtal rörande föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning samt tillhörande tjänster. Styrelsens bedömning är att det är möjligt att minska eller behålla kostnaderna på sammanivå som 2023.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vintergatan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9475 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 85:1	Göteborgs Stad	20 år	2024-05-05	1965
Biskopsgården 85:2	Göteborgs Stad	20 år	2024-05-05	1965
Biskopsgården 86:1	Göteborgs Stad	20 år	2024-05-05	1965
Biskopsgården 86:3	Göteborgs Stad	20 år	2024-05-05	1965
Biskopsgården 86:4	Göteborgs Stad	20 år	2024-03-24	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (hyresrätt)	241
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16096
117	garageplatser	0
143	p-platser	0

Totalt 496 objekt	16337
-------------------	-------

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 85 st 2 rok, 97 st 3 rok, 21 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Borre	Ordförande
Kent-Olof Carlsson	Ledamot
Per Åslund	Ledamot
Camilla Cedgard	HSB Ledamot
Ann-Kristin Aronsson	Ledamot
Seyithan Sürer	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Borre och Kent-Olof Carlsson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Kristin Aronsson och Johan Borre.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enligt ovan.

Revisorer har varit: Susanne Lindvall med Tina Ulf som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Hansson (sammankallande), Frida Ekström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-02.

I midsommarveckan infördes IMD-EL enligt det stämmobeslut som togs i maj 2022 om att föreningen ska införa individuell mätning och debitering av EL. Arbetet genomfördes under fem dagar i slutet av juni 2023 med gott resultat. Föreningen har från och med den 19 juni 2023 levererat sin första kilowatt till medlemmarna och slutbesiktning sker i juli 2023.

Föreningen har ingått nya tomträttsavtal under våren 2023, för perioden mars/maj 2024 till och med mars/maj 2044.

Tomträtterna har räknats upp med 160 % för att uppgå till omkring 800 000 kr per år, från och med slutet av det kommande verksamhetsår. Det är en kostnadsökning med 500 000 kr i årskostnad som hyreshöjningen 2023 och 2022 syftar att täcka.

Flera av föreningens lån har under året löpt ut och förhandlats om. Det har inneburit att räntekostnaderna under året har ökat då de nya lånen har en ränta mellan 4-5 procent jämfört med tidigare omkring 1 procent. Föreningen har en relativ lång belåning vilket gör att föreningen inte har en hög räntekänslighet. För varje procent som räntan går upp är det en

kostnadsökning med cirka 350 000 kr i räntekostnader.

Föreningen hade under delar av året ett fast el-pris vilket gjorde att föreningen inte påverkades av de högsta pristopparna i hösten 2022. Från och med den 1 januari 2023 gick de tidigare avtalen ut och nu har föreningen rörliga timprisavtal, vilket medför en mer rörlig el-kostnad för föreningen. Föreningen har fått beslut om el stöd för perioden oktober 2021 - september 2022 och var på omkring 72 000 kr.

Styrelsen har under året beslutat om att förverka en lägenhet till följd av otillåten andrahandsuthyrning. Ärendet är avslutat genom att lägenheten avyttrades av medlemmen.

Brandvarnare har delats ut och finns även fortsättningsvis att hämta på Barometergatan 1 när expeditionen hålls öppen.

De förhöjda radonvärdena som finns har och kommer fortsättas att utredas tillsammans med arbetet med löpande underhåll som finns i underhållsplanen. Såsom ventilation, takrenovering och eventuell möjlighet att installera solpaneler.

Ett antal reparationer relaterade till värme och vatten har varit nödvändiga under året.

I området har Göteborgs kommun under året presenterat ett planprogram för stadsdelen Biskopsgården där Länsmansgården ingår. Av programplanen finns idéer om att förtäta och bygga nytt i föreningens närområde. Planprogrammets tidshorisont är 10-20 år framåt. Nästa steg är för kommunen att ta fram detaljplaner utifrån planprogrammet. Samhällsbyggnadsnämndens dnr SBF-2023-00442.

Här kan du läsa mer om planprogrammet.

<https://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk:gbg.page.bb7386fd-1152-47cb-9da4-d06bd7780a77&projektid=SBF-2023-00442>

Årtal	Ändamål
1983/84	Fönsterbyten
1993	Byte av tak och renovering av taken
1997	Renovering av balkongerna
1999	Målning och upprustning i trapphusen
2004-2005	Stambyte och badrumsrenovering
2004-2005	Uppgradering av elen till 3-fas
2009	Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
2010	Innegårdarna
2014-2016	Underhåll av ytterväggarna
2019	Byte av belysning i trapphusen
2022	Byte av belysning i källarna
2023	Infört Individuell mätning och debitering av el (IMD-EL)

För de kommande åren ligger ett flertal underhållsinsatser. Totalt omfattar underhållsplanen investeringar för de kommande fem åren på 22 miljoner kr. De tre större kostnadsposterna är taken 2026/2027 med omkring 6-7 miljoner kr, lektyr med 700 000 kr som ska ske under kommande året och reservering för byte av porttelefon med 2 miljoner kr.

Styrelsen har under året tittat på möjligheten att ytterligare arbeta med att sänka föreningens energiåtgång och därmed kostnader för värme och vatten. Styrelsen avser att utreda möjligheten att styra värmen genom mätning av värmen i lägenheterna. Värmemätningen är inte medtaget i nuvarande underhållsplan. I underhållsplanen ligger inte heller de åtgärder som kommer krävas för att hantera frågan om gränsvärdena för radon.

Styrelsen har sett över vilka lokaler och andra ytor som finns inom föreningen och avser att ta fram en plan att möjliggöra ett större utnyttjande av lokalerna. Detta i syfte att stärka det attraktiva boendet men även överväga möjligheterna till att omvandla delar av ytorna till bostadslägenheter för uthyrning, eller en eller flera nya lägenheter med bostadsrätt i föreningen.

Förändringarna som skett i omvärlden under senaste året har inneburit att kostnaderna för föreningen förväntas stiga till följd av den aktuella inflationen som driver upp kostnaden för föreningens lån, kostnader för uppvärmning och elen som används i föreningen.

Under kommande verksamhets år kommer flera av föreningens stora entreprenadavtal att löpa ut och med möjlig till omförhandling. Styrelsen inriktning är att använda möjligheten till att anpassa avtalen och bjuda in flera entreprenörer att lämna offerter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 284 och under året har det tillkommit 17 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 280.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	165	178	230	245
Skuldsättning, kr/kvm	2 101	2 136	2 279	2 318	2 514
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	151	145	137	123	126
Driftskostnad, kr/kvm	482	494	457	407	377
Årsavgifter, kr/kvm	694	667	648	648	648
Totala intäkter, kr/kvm	721	701	673	680	667
Nettoomsättning, tkr	11 678	11 239	10 899	10 849	10 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 292	70	963	1 612	2 241
Soliditet, %	35	34	32	31	28

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 853 490	0	0	1 853 490
Upplåtelseavgifter, kr	469 850	0	0	469 850
Underhållsfond, kr	9 835 573	0	248 093	10 083 666
S:a bundet eget kapital, kr	12 158 913	0	248 093	12 407 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 685 341	70 068	-248 093	7 507 317
Årets resultat, kr	70 068	-70 068	1 291 925	1 291 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 755 409	0	1 043 832	8 799 242
S:a eget kapital, kr	19 914 322	0	1 291 925	21 206 248

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 651 908 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	7 755 409
Årets resultat, kr	1 291 925
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	651 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 799 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 799 242
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 694 659	11 238 988
Övriga rörelseintäkter	Not 2	59 596	181 979
Summa rörelseintäkter		11 754 255	11 420 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 424 331	-7 561 344
Underhållskostnader	Not 4	-651 908	-1 471 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 685	-493 790
Personalkostnader	Not 6	-275 840	-312 895
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 213 511	-1 213 511
Summa rörelsekostnader		-9 992 275	-11 052 989
Rörelseresultat		1 761 980	367 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 202	14 435
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-567 256	-312 344
Summa finansiella poster		-470 054	-297 909
Årets resultat	Not 10	1 291 925	70 068

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 47 131 039

48 337 962

Inventarier

Not 12 13 174

19 762

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 964 226

0

48 108 439

48 357 724

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 6 500

6 500

6 500

6 500

Summa anläggningstillgångar

48 114 939**48 364 224****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 2 651

121 290

Övriga fordringar

Not 16 3 021 397

3 172 573

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 087 539

1 015 706

4 111 587

4 309 569

Kortfristiga placeringar

Not 18 8 531 463

1 000 000

Kassa och bank

6 095

5 505 936

Summa omsättningstillgångar

12 649 145**10 815 505****Summa tillgångar****60 764 084****59 179 729**

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 323 340	2 323 340
Underhållsfond	10 083 666	9 835 573
	<u>12 407 006</u>	<u>12 158 913</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 507 317	7 685 341
Årets resultat	1 291 925	70 068
	<u>8 799 242</u>	<u>7 755 409</u>
Summa eget kapital	21 206 248	19 914 322
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 7 147 652	15 755 478
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	27 088 430	19 053 524
Leverantörsskulder	1 744 506	922 009
Skatteskulder	25 847	66 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 2 288 016	2 212 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 263 384	1 254 687
	<u>32 410 184</u>	<u>23 509 929</u>
Summa skulder	39 557 836	39 265 407
Summa Eget kapital och skulder	60 764 084	59 179 729

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,32%
Fasader	2,00%
Markanläggningar	2,00%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 396 393 kr (6 396 393 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 302 848	10 867 680
Hyror	615 877	609 790
Elintäkter	11 408	0
Ovriga intäkter	30 529	27 521
Bruttoomsättning	11 960 662	11 504 991
Avsatt till inre fond	-266 003	-266 003
	11 694 659	11 238 988
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	59 596	181 979
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 630 742	1 676 075
Reparationer	302 004	706 693
El	297 812	225 436
Uppvärmning	1 557 048	1 551 463
Vatten	603 150	590 904
Sophämtning	402 969	422 457
Ovriga avgifter	657 895	365 832
Förvaltningsarvoden	1 116 285	1 082 668
Tomträttsavgäld	318 240	318 240
Övriga driftskostnader	538 187	621 578
	7 424 331	7 561 344
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	579 020	131 813
Byggnad utvändigt	0	958 912
Markytor	25 200	256 621
Utrustning	47 688	124 103
	651 908	1 471 449
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	342 697	390 398
Medlemsavgifter	78 616	78 600
Övriga externa kostnader	5 373	24 792
	426 685	493 790
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	149 200	177 320
Sammanträdesersättningar	35 400	31 200
Revisorsarvode	5 250	5 000
Löner och andra ersättningar	22 000	24 000
Sociala kostnader	60 540	74 625
Kurser och konferenser	3 450	750
	275 840	312 895
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 022 671	1 022 671
Markanläggningar	184 252	184 252
Inventarier	6 588	6 588
	1 213 511	1 213 511
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	929	0
Övriga ränteintäkter	96 273	14 435
	97 202	14 435
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	566 096	311 038
Övriga finansiella kostnader	1 160	1 306
	567 256	312 344
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 291 925	70 068
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-900 000
Disposition ur underhållsfond	651 908	1 471 449
Resultat efter underhållspåverkan	1 043 833	641 517

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	65 891 645	65 891 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 891 645	65 891 645
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 739 522	-23 716 851
Årets avskrivningar	-1 022 671	-1 022 671
Utgående avskrivningar	-25 762 193	-24 739 522
Bokfört värde byggnader	40 129 452	41 152 123
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	9 212 611	9 212 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 212 611	9 212 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 026 772	-1 842 520
Årets avskrivningar	-184 252	-184 252
Utgående avskrivningar	-2 211 024	-2 026 772
Bokfört värde markanläggningar	7 001 587	7 185 839
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	47 131 039	48 337 962
Taxeringsvärde för Biskopsgården 85:1, 85:2, 86:1, 86:2, 86:3, 86:4		
Byggnad - bostäder	123 200 000	123 200 000
Byggnad - lokaler	337 000	337 000
	123 537 000	123 537 000
Mark - bostäder	46 400 000	46 400 000
Mark - lokaler	265 000	265 000
	46 665 000	46 665 000
Taxeringsvärde totalt	170 202 000	170 202 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	44 639 160	44 639 160
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	82 214	82 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 214	82 214
Ingående avskrivningar	-62 452	-55 864
Årets avskrivningar	-6 588	-6 588
Utgående avskrivningar	-69 040	-62 452
Bokfört värde	13 174	19 762
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar IMD slutfaktura juli 2023.	964 226	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus.	6 000	6 000
	6 500	6 500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	2 651	4 653			
Övriga kundfordringar	0	116 637			
	2 651	121 290			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 834 074	3 053 558			
Skattekonto	182 135	113 785			
Övrigt	5 188	5 230			
	3 021 397	3 172 573			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 008 469	1 014 456			
Upplupna intäkter	79 070	1 250			
	1 087 539	1 015 706			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-16	2023-09-16	3 mån	3,20%	3 000 000
SBAB Placeringskonto	2023-06-19	2024-06-24	12 mån	3,90%	5 531 463
					8 531 463
Fastränteplaceringar				8 531 463	1 000 000
				8 531 463	1 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB 39758232622		1,01%	2025-11-19	2 236 532	62 920
Nordea Hypotek AB 39758342568		4,22%	2023-12-15	10 213 700	200 000
Nordea Hypotek AB 39788951112		1,00%	2024-01-17	4 979 946	100 000
Nordea Hypotek AB 39788951120		0,95%	2024-01-17	3 373 000	0
Nordea Hypotek AB 39788976549		0,87%	2024-03-20	5 166 000	60 000
SE-Banken Bolån 30110609		4,25%	2024-05-28	3 192 864	50 000
SE-Banken Bolån 36037660		4,43%	2027-02-28	5 074 040	100 000
				34 236 082	572 920
Nästa års amortering beräknas uppgå till					572 920
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					26 515 510
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					27 088 430
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 147 652
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 371 482
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				2 288 017	2 212 893
				2 288 017	2 212 893

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	41 035	24 455
Ovriga upplupna kostnader	165 879	189 325
Förutbetalda hyror och avgifter	1 056 470	1 040 907
	1 263 384	1 254 687

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Ann-Kristin Aronsson

Camilla Cedgard

Johan Borre

Kent-Olof Carlsson

Per Åslund

Seyithan Sürer

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

Susanne Lindvall
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vintergatan i Göteborg, org.nr. 757200-9475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vintergatan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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

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

Susanne Lindvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

JOHAN BORRE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 08:34:51



CAMILLA CEDGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 05:17:03



SEYITHAN SÜRER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 10:39:25



PER ÅSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 10:17:03



ANN-KRISTIN ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 10:36:19



KENT-OLOF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 07:07:20



SUSANNE LINDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 14:23:36



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 08:46:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

SUSANNE LINDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 14:22:44



CARINA WESTLUND MYRÉN

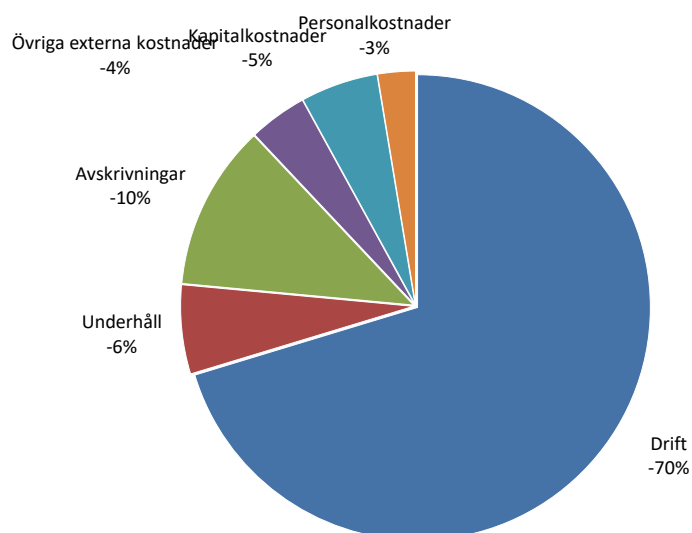
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 08:46:47

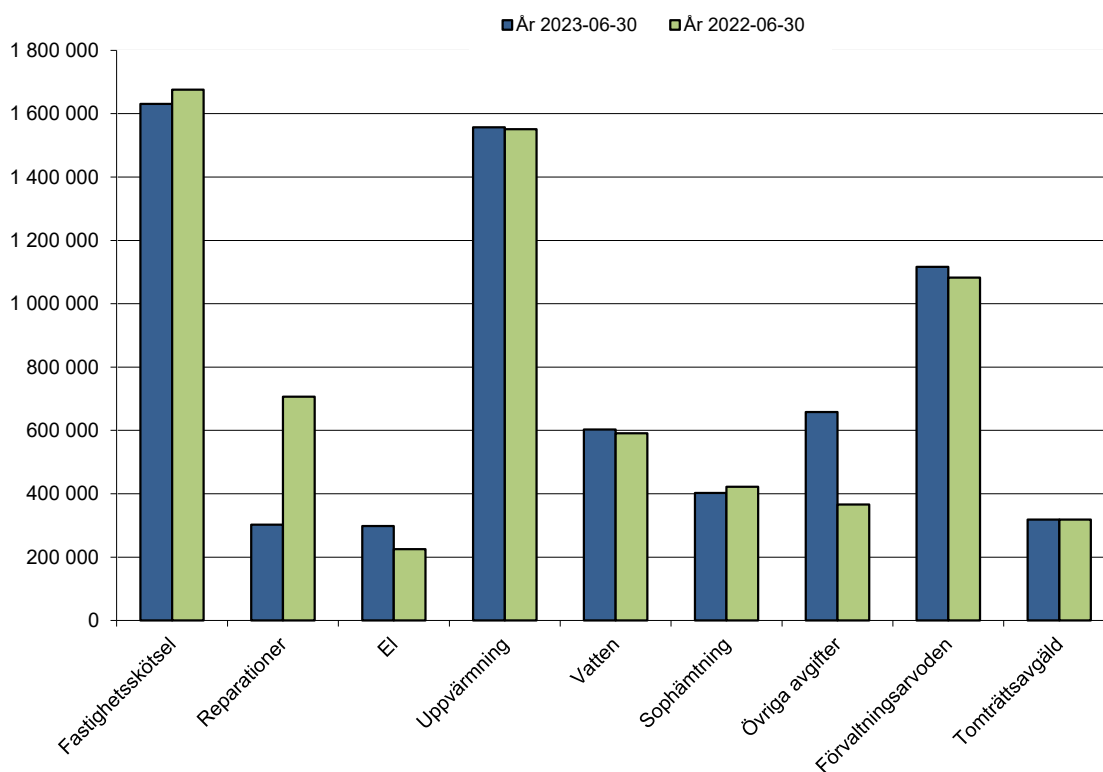


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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