



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Berghell i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Berghell i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-1639 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1928. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 23:1	1928-02-29	1929
Stigberget 23:2	1928-02-29	1929
Stigberget 23:6	1928-02-29	1938
Stigberget 23:7	1928-02-29	1929

Totalt 4 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 570
4	lokaler (hyresrätt)	208
9	garageplatser	0
Totalt 73 objekt		3 778

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 23 st 2 rok, 16 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anneli Ericsson	Ordförande	2023-06-02
Benny Thern	Ledamot	2019-08-07
Emma Hård	Ledamot	2018-12-21
Tomas Kruse	Ledamot	2024-07-02
Ingrid Fränne	Ledamot	2021-06-15
Marcus Flodin	Ledamot	2021-06-15
Martin Egri	Ledamot	2021-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Ericsson, Ingrid Fränne och Martin Egri.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Thern, Anneli Ericsson, Marcus Flodin och Martin Egri.

Revisorer har varit: Carl-Fredrik Berg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adrian Nordenborg (sammankallande), Kerstin Nolkrantz samt Åsa Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var antagande av nya stadgar och stämman beslutade att anta stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-13.

En välmående förening förutsätter engagemang bland de boende och Brf Berghell vill verka för en stark boendesamverkan och värdesätter medlemmarnas engagemang i styrelsen eller specifika arbetsgrupper. Under året har en ordinarie årsstämma hållits samt två gemensamma gårdsdagar, en på våren och en på hösten, båda med god uppslutning av föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi får anses vara fortsatt god och stabil, dock påverkas även vi av att avgifter, så som vatten, el och fjärrvärme ökar år för år. För att kunna möta kostnadsökningar och ändå bibehålla den nivå av sparande vi enligt nyckeltal behöver ha, har vi i samråd med HSB tagit beslutet att från och med årsskiftet 2024/2025 höja årsavgiften med 5%.

Upprustningar och investeringar har skett i enlighet med vår underhållsplan. Under året har vi renoverat fasaden utvändigt på Fjällgatan och Vattugatan, samt invändigt i hörnet Vattugatan 4B-4D. Även våra portar och portaler på Vattugatan och Paradisgatan har renoverats. Arbetet beräknas fortsätta under 2025. Även vår gemensamma lokal har fått en lättare renovering i form av färg på väggarna, en matta i vardagsrumsdelen för att öka på mysfaktorn, samt en ny duschvägg i badrummet. En mindre synlig, men viktig, är att vi bytt ut elmätare i samtliga lägenheter och lokaler, då de började överstiga sin förväntade livslängd.

Två gårdsdagar har ägt rum, en på våren och en på hösten med god uppslutning av medlemmar. I samband med höstens gårdsdag genomfördes en extrastämma, där beslut nummer två togs avseende att anta nya stadgar. Under hösten har en av våra hyresgäster, på grund av pension, lämnat lokalen de hyrt under många år. Lokalen har nu fräschats upp och arbete på går med hitta en ny hyresgäst som är stabil, långvarig och med en verksamhet som bidrar till en levande och trivsamt miljö för oss alla.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Anläggning av trädgård med tillhörande uteplatser på föreningens innergård
- Anläggning av en liten lekplats för de mindre barnen
- Ny föreningslokal/gästlägenhet med en anslutande bastu
- Skapat ett hobbyrum i en av föreningens lokaler
- Infört IMD för el och vatten
- Installerat digitalt portsystem
- Tillbyggnad av balkonger
- Övergång till föreningsgemensamt wifi
- Renovering av samtliga trapphus och byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar
- Omläggning av tak på föreningens fyra fastigheter
- Renovering av utvändiga fasader Vattugatan och Fjällgatan. Samt invändig fasad Vattugatan 4B-4D.

Föreningen utreder och planerar följande eventuella större åtgärder under de närmaste fem åren:

- Översyn av fasad, som tvätt och målning
- Kontroll av stammar och avlopp för framtida åtgärd
- Översyn tvättstugor och byte av maskiner
- Översyn lekplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	170	197	157	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 893	2 924	1 221	1 233	1 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 061	3 095	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	224	198	232	206	170
Årsavgifter, kr/kvm	849	840	660	625	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	840	834	820	779
Nettoomsättning, tkr	3 604	3 447	3 153	3 005	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-498	-49	281	-537	-627
Soliditet, %	43	44	63	62	66

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

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

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

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

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

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

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader samt uteblivna intäkter från IMD vatten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 135 414 kr och likvida medel vid årets slut är positivt med 939 589 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m².

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och stärka sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5 % från och med 2025-01-01. Föreningen kommer även löpande att följa upp och utvärdera behovet av ytterligare höjningar kommande år.

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	5 823 888	0	0	5 823 888
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 610 983	0	0	2 610 983
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 156 177	0	-362 561	793 616
S:a bundet eget kapital, kr	9 591 048	0	-362 561	9 228 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	115 361	-49 481	362 561	428 440
Årets resultat, kr	-49 481	49 481	-497 602	-497 602
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	65 880	0	-135 041	-69 162
S:a eget kapital, kr	9 656 928	0	-497 602	9 159 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 642 561 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	65 880
Årets resultat, kr	-497 602
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	642 561
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-69 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-69 161

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 603 703	3 447 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 000	86 671
Summa Rörelseintäkter		3 625 703	3 533 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 658 049	-2 311 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 641	-244 062
Personalkostnader	Not 6	-192 952	-137 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-587 278	-587 278
Summa Rörelsekostnader		-3 729 920	-3 280 832
Rörelseresultat		-104 217	252 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 595	3 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-399 981	-306 049
Summa Finansiella poster		-393 386	-302 422
Resultat efter finansiella poster		-497 602	-49 481
Resultat före skatt		-497 602	-49 481
Årets resultat		-497 602	-49 481



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 654 865	20 242 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 654 865	20 242 143
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 655 365	20 242 643

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	49 517	103 486
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	815 518	983 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	350 658	417 825
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 215 693	1 504 434
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 515 693	1 504 434
Summa Tillgångar		21 171 058	21 747 077

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	8 434 871	8 434 871
Fond för yttre underhåll		793 616	1 156 177
Summa Bundet eget kapital		9 228 487	9 591 048

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		428 440	115 361
Årets resultat		-497 602	-49 481
Summa Ansamlad förlust		-69 162	65 880

Summa Eget kapital		9 159 326	9 656 928
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 218 109	5 255 500
Summa Långfristiga skulder		4 218 109	5 255 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 711 391	5 792 076
Leverantörsskulder		377 958	446 024
Skatteskulder		8 040	12 754
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	133 010	25 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	563 224	558 762
Summa Kortfristiga skulder		7 793 623	6 834 649

Summa Skulder		12 011 732	12 090 149
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		21 171 058	21 747 077
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 217	252 942
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	587 278	587 278
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	587 278	587 278
Erhållen ränta	5 987	3 627
Erlagd ränta	-402 660	-263 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 389	580 722
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 687	-161 083
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 339	23 753
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	49 025	-137 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 414	443 392
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-7 366 356
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 366 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-118 076	6 434 321
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 076	6 434 321
Årets kassaflöde	17 338	-488 643
Likvida medel vid årets början	922 251	1 410 894
Likvida medel vid årets slut	939 589	922 251



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,47%
Trapphus 2,50%
Tak 2,50%
Lokal Bullen och Brödet 10%
Uteplats 5%
IMD 5%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 189 794 kr.

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 849 736	2 590 507
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 247	407 803
	Hyror lokaler	429 748	428 875
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 289	107 076
	Hyror övrigt	5 940	0
	Övriga primära intäkter	48 743	35 020
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 621 703	3 569 281
	Hyresbortfall	-18 000	-122 178
	<i>Summa</i>	-18 000	-122 178
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 603 703	3 447 103
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 000	86 671
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 000	86 671
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-419 731	-402 911
	Snö och halk-bekämpning	-100 797	-53 769
	Reparationer	-84 640	-293 682
	Planerat underhåll	-642 561	-105 407
	Försäkringsskador	0	-137 510
	EI	-245 454	-230 007
	Uppvärmning	-479 546	-404 457
	Vatten	-121 780	-114 039
	Sophämtning	-121 029	-108 843
	Fastighetsförsäkring	-43 825	-42 547
	Kabel-TV och bredband	-114 437	-104 254
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 590	-117 094
	Förvaltningsavtalskostnader	-164 659	-191 189
	Övriga driftkostnader	0	-6 147
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 658 049	-2 311 857

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-121 240	-119 412
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 256	0
	Administrationskostnader	-101 613	-24 550
	Extern revision	-14 950	-10 963
	Konsultkostnader	-1 656	-50 645
	Medlemsavgifter	-27 900	-27 900
	Föreningsverksamhet	-18 732	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 294	-10 591
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-291 641	-244 062
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 250	-99 871
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-45 952	-32 003
	Övriga personalkostnader	-750	-2 762
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 952	-137 636
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-579 178	-579 178
	Avskrivning på markanläggning	-8 100	-8 100
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-587 278	-587 278
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 151	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 444	3 627
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 595	3 627
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-396 593	-256 048
	Övriga räntekostnader	-3 388	-50 001
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-399 981	-306 049

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 175 913	18 074 308
	Ingående anskaffningsvärde mark	217 000	217 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	162 000	162 000
	Årets investeringar	119 000	7 519 364
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	0	-298 759
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 673 913	25 673 913
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 431 770	-5 143 251
	Årets avskrivningar	-587 278	-587 278
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	0	298 759
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 019 048	-5 431 770
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Årets uppskrivning	0	0
	Återförda uppskrivningar	0	0
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	0	0
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 654 865	20 242 143
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 600 000	43 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 704 000	1 704 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	475 000	475 000
	<i>Summa</i>	100 779 000	100 779 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 086 631	11 086 631
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 086 631	11 086 631

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	86 131	86 131
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 131	86 131
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 131	-86 131
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-86 131	-86 131
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	49 517	103 486
	<i>Summa Kundfordringar</i>	49 517	103 486
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	639 589	922 251
	Övriga fordringar	175 929	60 872
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	815 518	983 123
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	608	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 050	417 825
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	350 658	417 825
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	0

Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	793 616	1 156 177
--------------------------	---------	-----------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	793 616	1 156 177
---------------------------------------	----------------	------------------

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek	3,48%	2027-01-30	933 248	38 144
Stadshypotek	3,81%	2028-03-30	1 912 472	58 352
Stadshypotek	4,46%	2026-09-01	987 500	10 000
Stadshypotek	3,91%	2026-03-01	491 385	0
Stadshypotek	3,29%	2025-03-03	2 500 000	0
Stadshypotek	3,74%	2025-01-02	1 143 525	11 580
Stadshypotek	3,74%	2025-02-04	739 090	0
Stadshypotek	3,49%	2025-03-03	800 000	0
Stadshypotek	1,11%	2025-04-30	1 422 280	0
			10 929 500	118 076

Långfristig del	4 218 109
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	106 496
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	6 604 895
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 711 391
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	118 076
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	472 304
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	9 213	-130 409
-----------	-------	----------

Källskatt	0	46 390
-----------	---	--------

Inre fond	104 670	109 051
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	19 127	3 620
-----------------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	133 010	28 652
-----------------------------	----------------	---------------

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	323 811	305 317
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	46 972	49 651
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	192 441	200 174
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	563 224	555 142
---	----------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berghell i Göteborg, org.nr. 757200-1639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berghell i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berghell i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Fredrik Berg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNELI ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:34:25



EMMA HÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:21:20



TOMAS KRUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:44:36



MARCUS FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 06:57:37



BENNY THERN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:17:54



MARTIN EGRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:55:40



INGRID FRÄNNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:54:12



CARL-FREDRIK BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:06:01



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:46:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARL-FREDRIK BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:07:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:47:47



HSB – där möjligheterna bor

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.