



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Björkekärr

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björkekärr i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 117:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 117:7	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 118:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 119:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 120:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 121:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1957
Sävenäs 122:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 123:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-11-29	1956

Totalt 8 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
155	garageplatser	0
221	p-platser	0
519	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32549
20	lokaler (hyresrätt)	1849
Totalt 915 objekt		34398

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 252 st 2 rok, 141 st 3 rok, 79 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sävenäs GA:14	G:A			Tillfart

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Svensson	Ordförande	2015-06-10
Folke Bohlin	Ledamot	2021-06-24
Jan Elverdam	Ledamot	2016-06-17
Hans Broberg	Ledamot	2016-06-17
Hella Nordström	Ledamot	2020-07-03
Josefin Svendsen	Ledamot	2021-06-24
Hannes Nyberg	Ledamot	2019-05-26
Fredrik Billskog	Ledamot	2022-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Svensson, Hannes Nyberg, Folke Bohlin, Fredrik Billskog.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Svensson, Folke Bohlin, Hans Broberg, Hella Nordström.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Axel Carlsson med Karin Walter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofia Sabel (sammankallande), Per Wallenius samt Håkan Sönnergren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-04-01 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 den 2022-08-18.

Vi höjde månadsavgifterna med 2 procent från och med 2022-04-01 för att ta höjd för förväntad kostnadsutveckling. Beslut är fattat om att avgiften höjs med 7 procent från och med 2023-04-01. Anledningen till denna kraftiga höjning av avgiften var främst en kraftig ökning av räntekostnaderna samt att inflationen medfört ökade kostnader för reparationer, taxor och fastighetsskötsel.

Vi följer vår underhållsplan och avsätter varje år tillräckligt med medel till föreningens underhållsfond för att klara åtgärderna i underhållsplanen.

Föreningen har tidigare kommit tillrätta med de förhöjda radonvärdena, men nya radonmätningar görs i block 8 efter den fönsterrenovering som genomfördes där.

Under året har skyddsrummen och skyddsrumsförråden inventerats. Syftet var att utifrån denna inventering se på behov av underhållsåtgärder för att säkerställa skyddsrummens funktion och utrustning. Tillsyn av skyddsrummen har utförts på uppdrag av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. De fåtal anmärkningar som framkom efter tillsynen kommer att åtgärdas.

Vi utvecklar trädgårdens skötsel ur ett ekologiskt perspektiv. Vi har planterat nya prydnadssträd och prydnadsbuskar samt anlagt fyra mindre ängsplättar och en sandbädd för vildbin i syfte samt att öka den biologiska mångfalden. Förra året sattes ett antal fågelholkar upp och detta år sattes bihotell upp. Vi hoppas att medlemmarna på några års sikt ska ha en mera diversifierad, blomrik, fågelrik och insektsrik miljö att vistas i än den som en gång anlades.

Vi ansökte om och fick bygglov för en solcellsanläggning på taken i block 10, både på flerfamiljshuset och på butikslängan vid torget. Det var först oklart om bygglov skulle beviljas eftersom byggnaderna ligger inom Göteborgs stads program för bevarande och solceller får en viss påverkan på de kulturhistoriska värden i byggnaden och den omgivande miljön. Eftersom det finns solceller på andra byggnader i området bedömdes inte solceller på ytterligare två huskroppar innebära en förvanskning av de aktuella byggnaderna eller den omgivande miljön.

En lördag i maj genomfördes en välbesökt familjedag i ett samarbete med HSB Göteborg och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Där fanns hoppborgar för barnen, tävlingar och grillad korv.

Utförda reparations- och underhållsarbeten

Exempel på reparations- och underhållsarbeten utförda eller påbörjade under året:

- Renovering av fönster i block 8, Träringen 55–65.

Våra fönster är från 50-talet och var från början av mycket god kvalitet. De renoverades på 1990-talet, därefter har utvändigt målning genomförts. Så småningom kommer mer omfattande åtgärder att behöva vidtas och bedömningen är att de fortfarande har friskt virke i bågarna och att det bör kunna gå att renovera fönstren en gång till.

Vi startade under 2021 ett test i block 8 (Träringen 55–65) och lät renovera samtliga fönster i den byggnaden för att se hur bra resultatet blir och vad det kommer att kosta. Utfallet blev så bra att planen är att renovera i stället för att byta ut fönstren.

Kostnaden för renovering är i paritet med kostnaden för nya fönster.

Testrenoveringen startade under sommaren 2021 och slutfördes under våren 2022.

- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes under året i samtliga lägenheter. De anmärkningar som framkom vid kontrollen har åtgärdats.
- Det har funnits ett problem med att vid skyfall tränger vatten in i vissa källare i block 5 (radhusen). Slamsugning av hårt igensatta brunnar vid varje radhus tror vi har löst problemen

Nyinvesteringar under 2022

- Ny uppkopplad undercentral i syfte att optimera ventilationssystemet som tillhör konditori, pizzeria, frukthandel, balettskola och festlokal.
- Tilläggsisolering av vindar i tre block, 2, 14 och 15. Vi utförde endast dessa tre för att under kommande vinter se hur effekten blev i form av minskning av energiförbrukningen innan vi går vidare med fler block.

- En garagelänga förbereddes för laddmöjlighet genom komplettering av den befintliga elinstallationen, samt att laddboxar installerades i tre garage. Föreningen fick ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för laddplatser för elbilar som installerades under 2021.
- Ett nytt digitalt bokningssystem för gästlägenheter, festlokal och grovtvättstuga, på sikt också för tvättstugor, togs fram och testades under året. Systemet är i drift från och med februari 2023.
- Efter att den sista stenmangeln tagits bort gjordes detta rum om till ett rum för bordtennis, tillgängligt för alla medlemmar och främst tänkt att användas av medlemmarnas barn.
- Efter anmärkningar efter en tidigare OVK för lokaler installerades en ny ventilationsanläggning med FTX (ventilation med återvinning av värmen) i Bostadsrättsföreningens expedition på Trätorget.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2023 fullfölja ett antal åtgärder och initiera nya för att våra hus ska behålla en god standard. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som följs och varje år avsätts medel till en fond för yttre underhåll.

Sedan flera år pågår underhåll av tak och fasader med en takt av en byggnad per år. Detta underhåll kommer att fortsätta och i vilken ordning byggnaderna väljs styrs utifrån resultaten av regelbundna inspektioner, framför allt när det gäller risk för läckage genom taken.

Under de kommande åren förväntar vi oss en utbyggnad av laddplatser, styrd av medlemmarnas efterfrågan. Det innebär ytterligare laddplatser i anslutning till parkeringsplatser, men även laddboxar i förhyrda garage och i de garage som ingår i radhusens bostadsrätter.

Bostadssektorn står för en mycket stor del av Sveriges energianvändning och koldioxidutsläpp. Som ansvarsfull fastighetsägare måste vi verka för större hållbarhet och en bättre miljö. Därför är det viktigt att arbeta för en sänkt energianvändning.

Arbetet med att ta fram åtgärder för att minska energiförbrukningen kommer att fortsätta under de kommande åren. En sammanfattande bedömning i den energianalys som vi lät göra 2021 var att förbrukning och kostnader för el, värme och vatten är högre i Brf Björkekärr jämfört med svenskt bostadsgenomsnitt. Åtgärdsförslagen i analysen syftar till att komma tillrätta med detta och vi arbetar utifrån en lista med prioriteringar där de åtgärder som är lättast att genomföra, ger hög energibesparing och kortaste pay-off-tid prioriteras högst.

Följande underhållsåtgärder och nyinvesteringar planeras under 2023

- Tak och fasader block 10. På bostadsdelen byte av takpannor, läkt och papp, ny plåt bl.a. rännor och stuprör, nya tegelfogar på fasaden samt målning av vita ytor och lackning av ytterdörrar, på butikdelen ny takbeläggning samt renovering av befintlig takavrinning i koppar.
- I anslutning till takrenovering installeras solceller på block 10.

Föreningen har IMD (individuell mätning och debitering) för elanvändningen. Det ger goda förutsättningar att använda egenproducerad el och endast sälja en mindre del till eldistributören, vilket ger god lönsamhet för anläggningen.

- Målning fönster samt ljusa partier block 1, 6 och 7.

Följande underhållsåtgärder planeras under åren 2024–2026

- Tilläggsisolering av ytterligare några vindar
- Målning fönster i ytterligare några block
- Byte garageportar block 5, radhusen
- Tak och fasader block 12 och 13
- Solcellsanläggning (investering) block 12 och 13
- Tak och fasader block 14 och 15
- Solcellsanläggning (investering) block 14

Förvaltning

HSB Göteborg biträder vår förening med administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård förvaltartjänst och underhållsplanering enligt särskilda avtal.

Allmänt ekonomin

Rätt hanterat ger storleken i en bostadsrättsförening möjligheter till stordriftsfördelar. Som bostadsrättsinnehavare är vi alla delägare i föreningens samtliga tillgångar men även i dess skulder. Därmed står vi alltid gemensamt för alla konsekvenser, såväl kvalitetsmässigt som ekonomiskt för de beslut som fattas i föreningen. Det effektivaste sättet att hålla nere våra kostnader är självfallet att vara rädda om våra gemensamma tillgångar, källsortera våra sopor och inte slösa med gemensamma resurser, t ex värme och vatten.

Föreningens policy är att årsavgiften för medlemmens bostad reallt skall täcka alla kostnader över hela livscykeln. Detta innebär att medlemmen emellanåt betalar mer än vad som behövs för att ha att ta av när t ex större underhållsinsatser krävs. De pengar som avsätts för senare behov får endast placeras riskfritt.

Årets ekonomi

Vid ingången av 2022 såg vår ekonomi ut att klara aviserade kostnadsökningar och fram till senhösten fanns inga problem även om priserna på allt började stiga.

Inför 2023 har kraftiga kostnadsökningar aviserats och räntorna har gått upp snabbare än förväntat.

Vi fick nya taxeringsvärden och summan av våra marktaxerade värden sjönk något. Under 2024 görs en ny taxering och de värdena kommer att påverka de nya tomträttsavtalen under 2025.

Vi har svårt att påverka våra kostnader men under 2022 sjönk våra kostnader för fjärrvärmes.

Vi har kontroll på vår ekonomi men inte minst offentliga taxor och byggkostnader innebär att vår plan för renovering av tak och fasader kommer att dra ut på tiden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 49 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 683 och under året har det tillkommit 68 och avgått 64 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 687.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	310	359	310	264
Skuldsättning, kr/kvm	5 838	5 897	5 955	6 014	6 044
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	230	199	210	228
Driftskostnad, kr/kvm	588	589	524	544	524
Årsavgifter, kr/kvm	821	807	801	801	798
Totala intäkter, kr/kvm	971	946	936	935	887
Nettoomsättning, tkr	33 071	32 440	32 182	32 175	30 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	1 793	2 227	1 516	3 078
Soliditet, %	12	12	11	10	9

Soliditeten är svagt ökande 2022 vilket inte framgår eftersom nyckeltalet ovan är avrundat till heltal.

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 083 394	0	0	1 083 394
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 438 747	0	0	14 438 747
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 894 651	0	-2 012 508	16 882 143
S:a bundet eget kapital, kr	34 416 792	0	-2 012 508	32 404 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 598 826	1 792 724	2 012 508	-4 793 593
Årets resultat, kr	1 792 724	-1 792 724	385 734	385 734
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 806 102	0	2 398 242	-4 407 859
S:a eget kapital, kr	27 610 690	0	385 734	27 996 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 172 508 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	-6 806 102
Årets resultat, kr	385 734
Reservation till underhållsfond, kr	-2 160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 172 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 407 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 407 860

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	33 071 110	32 440 067
Övriga rörelseintäkter	Not 2	319 370	99 131
Summa rörelseintäkter		33 390 480	32 539 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 813 319	-18 880 775
Underhållskostnader	Not 4	-4 172 508	-2 476 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 429 394	-1 368 038
Personalkostnader	Not 6	-359 360	-351 665
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 459 697	-6 398 512
Summa rörelsekostnader		-31 234 279	-29 475 923
Rörelseresultat		2 156 201	3 063 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 964	7 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 792 432	-1 278 229
Summa finansiella poster		-1 770 467	-1 270 550
Årets resultat	Not 10	385 734	1 792 724

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	218 787 768	224 419 381
Inventarier	Not 12	25 626	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	298 973	928 838
		<u>219 112 367</u>	<u>225 348 219</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		219 112 867	225 348 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	7 404	31 327
Övriga fordringar	Not 16	11 101 142	8 613 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	3 212 988	2 920 927
		<u>14 321 535</u>	<u>11 565 284</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	3 500 000	2 500 000
Kassa och bank		18 808	18 782
Summa omsättningstillgångar		17 840 343	14 084 065
Summa tillgångar		236 953 209	239 432 784

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Underhållsfond	16 882 143	18 894 651
	<u>32 404 284</u>	<u>34 416 792</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 793 593	-8 598 826
Årets resultat	385 734	1 792 724
	<u>-4 407 860</u>	<u>-6 806 101</u>
Summa eget kapital	27 996 424	27 610 691
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 77 453 902	118 964 154
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	123 357 059	83 867 311
Leverantörsskulder	3 304 806	3 666 087
Skatteskulder	95 516	85 927
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 71 614	56 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 4 673 888	5 181 806
	<u>131 502 883</u>	<u>92 857 939</u>
Summa skulder	208 956 785	211 822 093
Summa Eget kapital och skulder	236 953 209	239 432 784

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	2,02%
Relining Block 6 samt 11, 12	2,50%
Tak Block 5B & 5D	2,50%
Omb. Mangelrum till tvättstuga	10,00%
Lokal till lgh TR12B Block 2	1,69%
Tak & Fasad Block 9	2,50%
Ombyggnad Styr & IMD	6,67%
Tak & Fasad Block 2,15, Radhus	2,50%
Lokal till lgh TR55 Block 8	1,72%
Relining Block 1,3,9 och 13	2,50%
Tak & Fasad 5A, 5C & 8	2,50%
Passagesystem	6,67%
Ombyggnad Ventilation/Radon	2,50%
Inomhusgivare	6,67%
Gräsarmering	6,67%
Laddstolpar 10st P-plats	10,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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. Reservering 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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 710 003	26 254 305
Hyror	3 489 780	3 308 227
Elintäkter	1 096 981	1 111 850
Bredbandsintäkter	1 236 785	1 236 984
Övriga intäkter	537 561	528 701
	33 071 110	32 440 067
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	319 370	99 131
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 132 908	3 139 294
Reparationer	1 961 657	1 648 233
El	1 978 919	2 075 687
Uppvärmning	4 246 943	4 717 173
Vatten	1 225 571	1 116 987
Sophämtning	741 728	679 259
Övriga avgifter	1 404 101	1 489 810
Förvaltningsarvoden	1 228 648	1 100 599
Tomträttsavgäld	2 177 648	2 176 120
Övriga driftskostnader	715 197	737 612
	18 813 319	18 880 775
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	306 960	0
VVS	689 700	0
El och tele	55 634	0
Byggnad utvändigt	2 757 159	2 418 055
Markytor	74 780	0
Utrustning	288 276	58 878
	4 172 508	2 476 933
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 245 082	1 198 221
Medlemsavgifter	165 000	165 000
Övriga externa kostnader	19 312	4 817
	1 429 394	1 368 038
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda och medlemmar		
Styrelsearvode	248 500	248 930
Revisorsarvode	10 295	9 889
Löner och andra ersättningar	46 771	37 964
Sociala kostnader	53 794	49 726
Kurser och konferenser	0	5 156
	359 360	351 665
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	6 424 101	6 369 323
Markanläggningar	29 189	29 189
Inventarier	6 407	0
	6 459 697	6 398 512
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	101	0
Övriga ränteintäkter	21 863	7 679
	21 964	7 679
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 791 544	1 277 469
Övriga finansiella kostnader	888	760
	1 792 432	1 278 229
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	385 734	1 792 724
Reservering till underhållsfond	-2 160 000	-2 160 000
Disposition ur underhållsfond	4 172 508	2 476 933
Resultat efter underhållspåverkan	2 398 242	2 109 657

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	313 302 525	292 733 659
Årets investeringar	821 677	20 568 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 124 202	313 302 525
Ingående ackumulerade avskrivningar	-89 145 852	-82 776 529
Årets avskrivningar	-6 424 101	-6 369 323
Utgående avskrivningar	-95 569 953	-89 145 852
Bokfört värde byggnader	218 554 249	224 156 673
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	389 267	292 116
Årets investeringar	0	97 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 267	389 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 559	-97 370
Årets avskrivningar	-29 189	-29 189
Utgående avskrivningar	-155 748	-126 559
Bokfört värde markanläggningar	233 519	262 708
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	218 787 768	224 419 381
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1		
Byggnad - bostäder	399 256 000	341 456 000
Byggnad - lokaler	10 904 000	9 492 000
	410 160 000	350 948 000
Mark - bostäder	314 000 000	321 400 000
Mark - lokaler	5 500 000	6 348 000
	319 500 000	327 748 000
Taxeringsvärde totalt	729 660 000	678 696 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	222 847 000	222 847 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 259 497	1 259 497
Årets investeringar	32 033	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 530	1 259 497
Ingående avskrivningar	-1 259 497	-1 259 497
Årets avskrivningar	-6 407	0
Utgående avskrivningar	-1 265 904	-1 259 497
Bokfört värde	25 626	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Inomhusgivare					
Ingående värde	928 838	0			
Årets kostnader	-107 161	928 838			
Aktivering kostnad avslutat projekt	-821 677	0			
Utgående värde	0	928 838			
Laddstolpar 2022					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	89 000	0			
Utgående värde	89 000	0			
Projektet beräknas pågå till år 2023. Inväntar beviljat bidrag från Naturvårdsverket Klimatklivet					
Tak och fasad block 10					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	105 350	0			
Utgående värde	105 350	0			
Projektet beräknas pågå till år 2023					
Solcellsinstallation block 10					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	104 623	0			
Utgående värde	104 623	0			
Projektet beräknas pågå till år 2023					
Totalt pågående nyanläggningar	298 973	928 838			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	7 404	27 927			
Övriga kundfordringar	0	3 400			
	7 404	31 327			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 001 912	8 572 076			
Skattekonto	99 230	40 953			
	11 101 142	8 613 029			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	2 384 591	2 275 380			
Upplupna intäkter	828 397	645 547			
	3 212 988	2 920 927			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-19	2023-10-19	12 mån	2,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-03-30	6 mån	1,75%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-30	2023-06-30	6 mån	2,10%	1 000 000
					3 500 000
Fastränteplaceringar					3 500 000
					2 500 000
					3 500 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39758255584	2,88%	2023-03-05	48 596 807	510 252
Nordea Hypotek	39758294695	2,16%	2023-04-18	33 250 000	0
Nordea Hypotek	39788934153	0,67%	2023-10-18	40 000 000	0
Nordea Hypotek	39788934161	1,09%	2027-10-16	37 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	39788969992	0,65%	2024-02-21	41 964 154	510 252
				200 810 961	2 020 504
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 020 504
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					121 336 555
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					123 357 059
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					77 453 902
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					190 708 441
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				31 614	16 808
Övriga kortfristiga skulder				40 000	40 000
				71 614	56 808
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				406 021	191 417
Övriga upplupna kostnader				1 296 327	2 245 213
Förutbetalda hyror och avgifter				2 971 540	2 745 176
				4 673 888	5 181 806

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Folke Bohlin

Fredrik Billskog

Hannes Nyberg

Hans Broberg

Hella Nordström

Jan Elverdam

Josefin Svendsen

Rolf Svensson

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

Axel Carlsson

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg, org.nr. 757200-9053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ROLF SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 12:23:37



FOLKE BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:10:51



HANNES NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 13:02:23



HELLA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:45:05



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:12:58



HANS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 06:14:26



FREDRIK BILLSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 10:43:49



JOSEFIN SVENDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 18:28:26



AXEL CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:31:06



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 06:42:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

AXEL CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:34:27



SUSANNE ANDERSSON

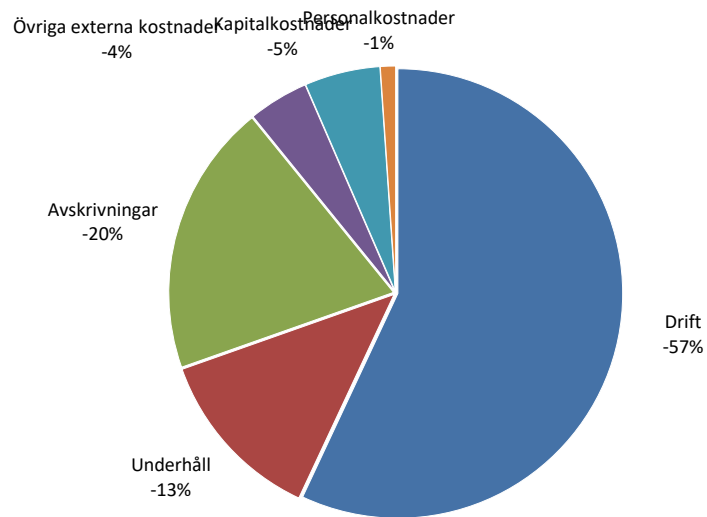
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 06:43:25

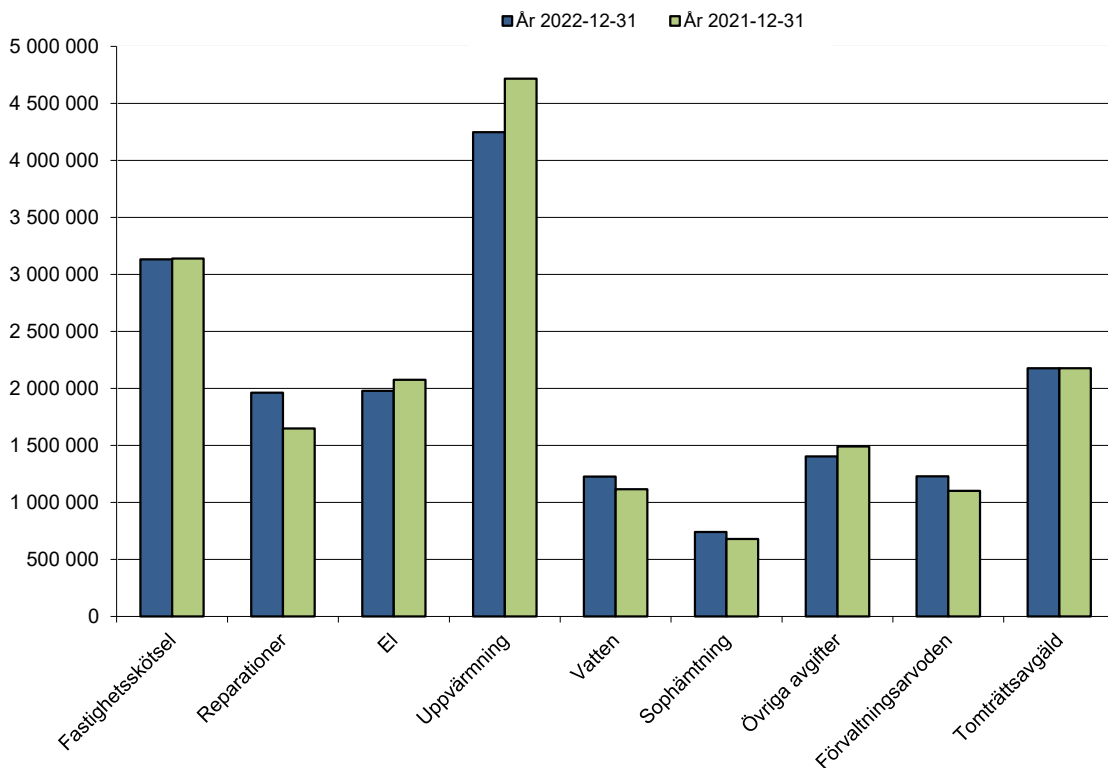




Totala kostnader



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 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.