



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gårdsten 3:12	Göteborgs Kommun	10 år	2029-07-01	1900 och 1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	365
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9277
78	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 216 objekt		9642

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Gårdsten G A:24	G:A			Gård med tillhörande grönytor & planteringar, Uteplatser för lek & samvaro, Gång-och brandvägar, Cykelparkering

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Erland Falkholt	Ordförande	2017-05-29
Frank Jansson	Ledamot	2017-06-02
Naseer Armad Wasim	Ledamot	2017-05-29
Päivi Huhtala	Ledamot	2010-06-01
Besim Bajrektarevic	Ledamot	2019-05-24
Sanja Bozic	Ledamot	2016-09-04
Ryan Leak	Ledamot	2021-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frank Jansson, Sanja Bozic och Besim Bajrektarevic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Frank Jansson, Bo Erland Falkholt, Päivi Huhtala, Sanja Bozic.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Negash Andom med Helena Forsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Tobiasson (sammankallande) samt Tommy Tobiasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 8 medlemmar varav 6 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 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 den 2022-09-13.

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

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

Nya otillåtna uthyrningar i andra hand förekommer hela tiden då det ofta är nödvändigt att koppla in en jurist. Under 2022 uppgick kostnaderna till cirka 75 000 kr. Olovlig uthyrning kan leda till en förverkande av bostadsrätten enligt stadgar § 44 Förverkandegrunder.

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

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

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

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

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

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

Enligt underhållsplanen har en del av körbanan asfalterats och brunnarna slamsugits.

En ladd box för elbil i garagelängan 61-66 installerades under 2020. Bidrag från Naturvårdsverket ansöktes och beviljades. Ytterligare fem ladd platser kommer att installeras i längan under 2023 som följd av behovskartläggningen.

Styrelsen har via ett företag låtit undersöka förutsättningar för att montera solfångare på fastighetens tak men fått besked att takets konstruktion inte passar.

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

Större åtgärder som föreningen genomfört de sista åren:

Årtal	Ändamål
2022	Asfaltering av körbanan mellan garagelängorna 1-12, 43-54
2021	Målning av garagelängorna
2019	Renovering av hissarna
2018	Målning av trapphusen
2018	Byte av porttelefoner i lägenheterna
2017	Renovering av tvättstugan
2014	Inglasning av balkongerna
2011	Renovering av föreningslokalen och expeditionen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det kommande året:

Under 2023 sker en upprustning av lekplatserna, samt byte av kantstenar och andra mindre arbeten på gården.
Under 2023 installeras 6 st elbilsboxar i garegelängan 61-66

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	307	289	289	276	185
Skuldsättning, kr/kvm	3 112	3 444	3 518	3 591	3 663
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	176	176	138	166	177
Driftskostnad, kr/kvm	497	482	436	447	531
Årsavgifter, kr/kvm	661	661	651	633	610
Totala intäkter, kr/kvm	862	831	789	793	796
Nettoomsättning, tkr	8 188	7 902	7 470	7 470	7 555
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 286	1 053	1 078	-1 378	-2 052
Soliditet, %	62	59	58	36	37

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 398 756	0	0	16 398 756
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	31 115 235	0	732 421	31 847 656
S:a bundet eget kapital, kr	47 513 991	0	732 421	48 246 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 595 069	1 053 311	-732 421	1 915 959
Årets resultat, kr	1 053 311	-1 053 311	1 286 483	1 286 483
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 648 380	0	554 062	3 202 442
S:a eget kapital, kr	50 162 371	0	1 286 483	51 448 854

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 050 000 kr samt ianspråktagande skett med 317 579 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	2 648 380
Årets resultat, kr	1 286 483
Reservation till underhållsfond, kr	-1 050 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	317 579
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 202 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 202 442

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 188 285	7 901 818
Övriga rörelseintäkter	Not 2	122 245	109 430
Summa rörelseintäkter		8 310 530	8 011 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 552 765	-4 415 706
Underhållskostnader	Not 4	-317 579	-383 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 857	-233 498
Personalkostnader	Not 6	-182 656	-187 940
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 353 020	-1 346 320
Summa rörelsekostnader		-6 648 877	-6 567 359
Rörelseresultat		1 661 653	1 443 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 424	10 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-394 594	-401 236
Summa finansiella poster		-375 170	-390 579
Årets resultat	Not 10	1 286 483	1 053 311

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 75 822 824 77 108 844

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 0 82 000

75 822 824 77 190 844

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

75 823 324 77 191 344**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 25 453 122 831

Övriga fordringar

Not 15 3 671 356 3 154 932

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 522 830 506 109

4 219 639 3 783 872

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 000 000 4 000 000

Summa omsättningstillgångar

7 219 639 7 783 872**Summa tillgångar****83 042 963 84 975 216**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 398 756	16 398 756
Underhållsfond	31 847 656	31 115 235
	<u>48 246 412</u>	<u>47 513 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 915 959	1 595 069
Årets resultat	1 286 483	1 053 311
	<u>3 202 442</u>	<u>2 648 380</u>
Summa eget kapital	51 448 854	50 162 371
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 12 225 780	27 902 546
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 780 620	5 308 854
Leverantörsskulder	649 077	635 847
Skatteskulder	22 865	15 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 10 071	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 905 696	950 095
	<u>19 368 329</u>	<u>6 910 299</u>
Summa skulder	31 594 109	34 812 845
Summa Eget kapital och skulder	83 042 963	84 975 216

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 110 år.

Avskrivning balkonginglasning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 25 år.

Avskrivning laddstolpar sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 3 656 693 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 132 936	6 132 936
Hyror	575 755	559 251
Vattenintäkter	656 339	467 813
Övriga intäkter	823 255	741 818
	8 188 285	7 901 818
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	122 245	109 430
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	67 008	8 388
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	845 824	775 099
Reparationer	491 265	499 724
El	227 924	210 704
Uppvärmning	922 423	972 264
Vatten	545 089	514 673
Sophämtning	292 174	265 155
Övriga avgifter	377 076	379 195
Förvaltningsarvoden	329 900	294 839
Tomträttsavgäld	267 248	267 248
Övriga driftskostnader	253 840	236 805
	4 552 765	4 415 706
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	114 375	0
VVS	32 966	0
Markytor	170 238	383 894
	317 579	383 894
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	198 642	185 882
Medlemsavgifter	41 400	41 400
Övriga externa kostnader	2 815	6 216
	242 857	233 498
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 300	100 200
Sammanträdesersättningar	35 500	35 250
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	7 600	13 800
Sociala kostnader	32 256	33 690
	182 656	187 940
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 346 320	1 346 320
Markanläggningar	6 700	0
	1 353 020	1 346 320
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	70	0
Övriga ränteintäkter	19 354	10 657
	19 424	10 657
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	391 494	401 357
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-121
Övriga finansiella kostnader	3 100	0
	394 594	401 236
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 286 483	1 053 311
Avsättning till underhållsfond	-1 050 000	-1 275 000
Disposition ur underhållsfond	317 579	383 894
Resultat efter underhållspåverkan	554 062	162 205

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 095 943	95 095 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 095 943	95 095 943
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 987 099	-16 640 779
Årets avskrivningar	-1 346 320	-1 346 320
Utgående avskrivningar	-19 333 419	-17 987 099
Bokfört värde byggnader	75 762 524	77 108 844
Markanläggningar		
Årets investeringar	67 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 000	0
Årets avskrivningar	-6 700	0
Utgående avskrivningar	-6 700	0
Bokfört värde markanläggningar	60 300	0
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	75 822 824	77 108 844
Taxeringsvärde för Gårdsten 3:12		
Byggnad - bostäder	78 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	1 985 000	1 123 000
	79 985 000	66 123 000
Mark - bostäder	23 000 000	22 000 000
Mark - lokaler	1 474 000	1 708 000
	24 474 000	23 708 000
Taxeringsvärde totalt	104 459 000	89 831 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	77 347 000	77 347 000
var av frigjorda	22 657 000	22 657 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB Pågående nyanläggningar	82 000	0
Årets investering, laddstolpar <i>bidrag fr Naturvårdsverket</i>	-15 000	82 000
Färdigställd investering, laddstolpar	-67 000	0
UB Pågående nyanläggningar	0	82 000
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	20 311	14 681
Övriga kundfordringar	5 142	108 150
	25 453	122 831
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 603 211	3 086 861
Skattefordringar	0	9 753
Skattekonto	68 145	58 318
	3 671 356	3 154 932
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	516 307	503 676
Upplupna intäkter	6 523	2 433
	522 830	506 109

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-12-19	2023-06-19	6 mån	2,10%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-06	2023-04-06	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-22	2023-05-22	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-03	2023-05-03	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-04	2023-06-04	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-17	2023-05-17	6 mån	1,75%	500 000
					3 000 000
Fastränteplacering				3 000 000	4 000 000
				3 000 000	4 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21708569	1,14%	2023-10-11	9 060 726	50 000
SBAB	21708682	1,03%	2025-05-09	5 874 960	107 000
Stadshypotek	485573	1,38%	2024-03-30	450 000	300 000
Stadshypotek	486572	1,36%	2023-03-01	6 141 040	100 000
Stadshypotek	566949	1,09%	2024-03-01	6 375 820	68 000
Stadshypotek	802485	2,85%	2023-01-30	2 103 854	80 000
					705 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					705 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					17 075 620
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					17 780 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 225 780
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 481 400
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				10 071	0
				10 071	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				42 047	44 151
Övriga upplupna kostnader				282 847	253 129
Förutbetalda hyror och avgifter				580 802	652 815
				905 696	950 095

Göteborg
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Besim Bajrektarevic	Bo Erland Falkholt	Frank Jansson
Naseer Armad Wasim	Päivi Huhtala	Ryan Leak
Sanja Bozic		

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

Negash Andom	Susanne Andersson
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg för räkenskapsåret 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 revisionssed 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Negash Andom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

BO ERLAND FALKHOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 11:04:13



PÄIVI HUHTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 11:07:52



SANJA BOZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 12:52:45



NASEER ARMAD WASIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:51:54



RYAN LEAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:37:06



FRANK JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 12:11:05



BESIM BAJREKTAREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 21:49:47



NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:36:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:49:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:58:58



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

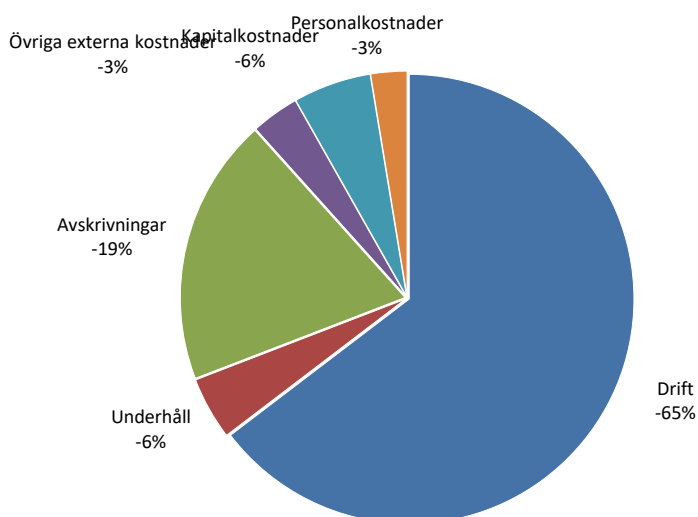
E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:49:42



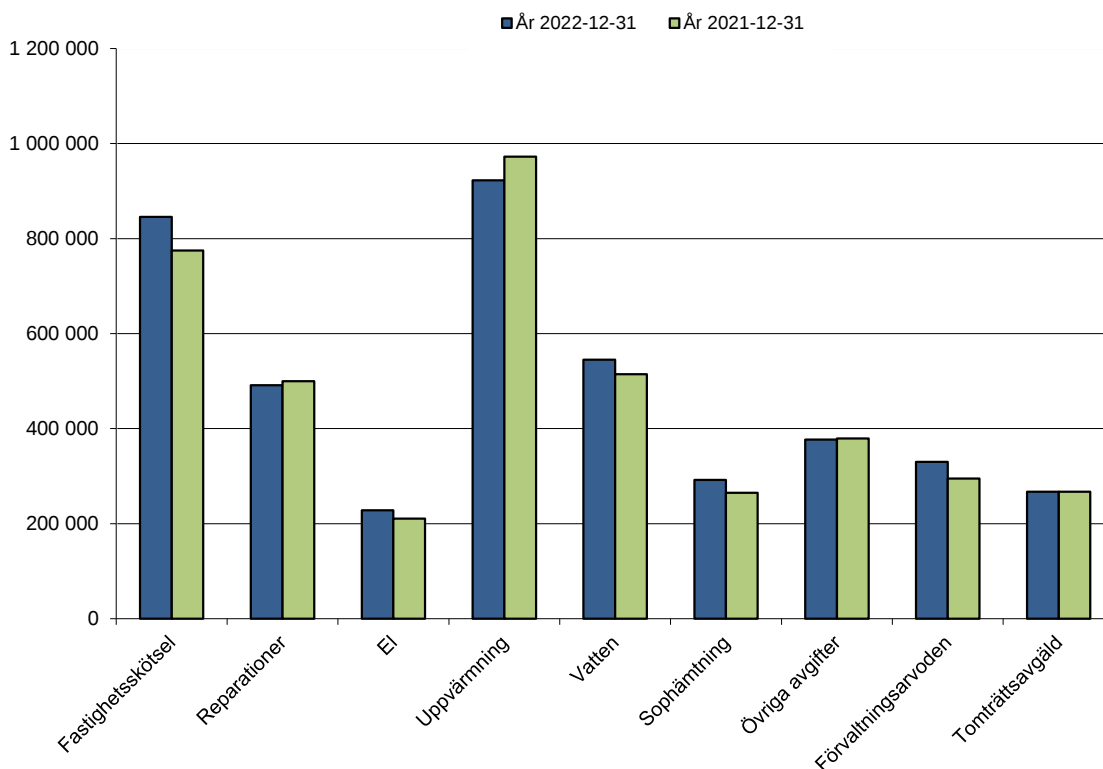
HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

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

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

DET GODA BOENDET

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

Föreningslokalen i huset hyrs ut endas till de boende och kan bokas under expeditionstid. Lokalen har hyrts ut 25 gånger sedan mars månad efter Folkhälsomyndighetens restriktioner på grund av pandemin togs bort. Lokalen hyrs inte ut måndagskvällarna under expeditionstid och uppehåll görs under sommaren samt vid jul och nyår. Utrustning i köket har inventerats och kompletterats.

Fast anslag på informationstavlorna i hissarna har varit information från styrelsemöten och om hur alla kan hindra spridningen av covid-19.

De årligen återkommande städdagarna under våren och hösten ställdes in, dels på grund av fortsatt smittspridning av covid-19, dels att deltagande före pandemin har varit mycket lågt.

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

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

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

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

Observera att grovsopor såsom stora emballage, möbler, elektronik, vitvaror, byggnadsavfall, miljöfarligt avfall och liknande kör du själv till kommunens återvinningscentraler. Skaffa ett kort och få ett antal kostnadsfria besök per år

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

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

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

Jourutryckningar av Securitas tillkallade av de boende har förekommit. Du får endast tillkalla Securitas vid vattenläcka och fel på Aptus-systemet i entréerna utanför kontorstid när HSB:s fastighetsservice är stängt och du inte kan få hjälp genom fastighetsskötare.

Vid övriga, ej akuta ärenden, betalar du kostnaden för utryckning och åtgärd.

ÖVRIG INFORMATION

HSB Fastighetsservice sköter vårt löpande fastighetsunderhåll.

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

Vi samarbetar med Inspector Sverige AB gällande avflyttningstillsyn och besiktning av våtrum i kök och toaletter.

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

KALLELSE

Till ordinarie Föreningsstämma HSB bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg

Dag: Tisdagen den 23 maj 2023 **Klockan:** 18.30

Plats: Föreningslokalen vid 1B (ingång till expeditionen)

DAGORDNING

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - 24:1 Beslut om ersättning till medlemmar för utfört arbetet
 - 24:2 Styrelsens förslag till beslut, samt beslut avseende motioner från medlemmar
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Klipp här ✂-----

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Keillers Damm den 23/5 2023

kommer personer från lägenhet nr..... (ange nummer på lägenhetsdörren)

.....
Underskrift

OBS! Anmälan om deltagande ska inlämnas till expeditionen vid 1B senast 21/5.



HSB – där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehär flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Keillers Damm?

Enligt bostadsföreningens stadgar, Normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2023

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2023

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer på lägenhetsdörren

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.