



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE Till Ordinarie Föreningsstämma

HSB bostadsrättsförening Herkules 1987 i Göteborg

Dag: Måndag den 8:de april 2024
Klockan: 19:00 (registrering från 18:30)
Plats: Föreningslokalen

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 stämмоordföranden 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 bostadsrättsföreningens 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, revisor, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, 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 Enligt våra stadgar är det stämman som beslutar om frivilligt kapitaltillskott.
Förslag till beslut: Att stämman ger styrelsen mandat att erbjuda ett frivilligt kapitaltillskott när något/några av våra lån förfaller för omförhandling.
25. Föreningsstämmans avslutande

SVAR OM DELTAGANDE *mailas in senast den 2 april 2024*

Fyll i nedan _och kopiera texten och skicka den till mail: brfherkules@gmail.com

Till föreningsstämman i HSB Brf Herkules måndagen den 8 april 2024 kl 19.00
kommer ___ person/er från lägenhet nr ____

Namn: _____

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.

Innehar 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 Herkules

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Herkules i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2024

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2024

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9643 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haga 28:4	1985-11-08	1929
Haga 28:8	1985-11-08	1990

Totalt 2 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	381
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5041
Totalt 73 objekt		5422

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 34 st 2 rok, 20 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:5	G:A	716443-8132	0 / 0	Sopsuganläggning bestående av sopsugsledningar inklusive tillhörande anläggningar i soprum, Sopnedkast, Tillhörande anläggningar i transportventilrum, Terminalen i skansberget med inredning, Byggnad i port och ventilationstrumma samt planteringar framför ingången till skansberget

Totalt 1 objekt

Föreningen äger en andel på 2,94% i fastighet Haga 28:4 och en andel på 1,71% i fastigheten Haga 28:8.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Kristiansson	Ordförande
Mats Gåhlin	Ledamot
Dan Henriksson	HSB Ledamot
Peter Larsson	Ledamot
Salima Khamchane	Ledamot
Stina Öhgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Kristiansson och Peter Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Gåhlin, Roger Kristiansson, Peter Larsson och Salima Khamchane.

Revisorer har varit: Peter Nilsson med Kenneth Stansert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Benny Lindgren (sammankallande) och Amie Johnson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2032-09-25. På stämman deltog 30 medlemmar. Ärendet/beslut avsåg nytt förråd till Husaren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgift drift höjdes med 5% och årsavgift kapital höjdes med 10%. Efterföljande räkenskapsår ligger årsavgift drift oförändrad medan årsavgift kapital höjs med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-06.

Nytt förråd till Café Nöller

Då Café Nöller behövde ett eget förråd tecknade vi ett nytt hyresavtal med dem att nyttja det lilla cykelförråd som ligger på lilla gården vid HagaNygata 28 som gav oss ett extra tillskott till våra driftkostnader.

Nytt förråd till Café Husaren

Husaren hade ett behov av mer förråd för bl a sina bullbackar och ett större personalutrymme. Via en extra stämma 2023-09-25 beslutats att föreningen erbjöd att teckna ett avtal på den lokal som bl a innehöll vår bastu. Detta nya hyresavtal för förrådet kommer ge oss ett avsevärt tillskott till våra driftkostnader.

Ombyggnad av toalett/dusch till vårt gästrum

Vi byggde om toaletten som ligger i anslutning till gästrummet med en ny dusch som nu alla som bokar gästrummet får tillgång till.

Ny dörr till gemensamhetslokalen

Vi satte in en ny ytterdörr till gemensamhetslokalen som gör att man nu också kan komma in i lokalen från gården.

Omsättning av lån

Vi tog hjälp av HSB att gå ut med en offertförfrågan till olika bankinstitut i samband med att vi skulle omsätta 1st lån 2023-12-28 på 9 Msek. Där vi även denna gång valde att lägga detta lån på Stadshypotek som gav oss bästa villkoren på lånet.

Erbjudande om ett frivilligt kapitaltillskott

I samband med att vi omsatte ovan lån erbjöd vi alla medlemmar att erlægga ett frivilligt kapitaltillskott. Det var 2 st lägenheter som passade på att betala av 50% av sin del på deras kapitalsskuld.

Avtal

Styrelsen fortsatte sitt arbete med att genomlysna våra avtal och omförhandla de avtal som löpt ut under 2023. Vi tecknade ett nytt 3 årigt förmånligt serviceavtal med Qsec som kommer hjälpa oss med vårt värmesystem.

Ekonomi

I och med att det var 2 st som valde att betala in sin del på deras kapitalsskuld använde vi detta för att amortera av 1.3Msek på det lån som vi omsatte 2023-12-28. Vi kommer inte heller i år att använda resterande del av det överskott på kapitaldelen vi fick utan kommer att använda detta till att täcka upp delar av våra fördrade räntekostnader.

Utförda åtgärder:

Det går att läsa mer om detta i tidigare årsredovisningar. Nedan är de senaste större utförda åtgärder under 2023:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av alla termostater. Injustering av ventilationssystemet. Ommålning stenfasader/portar runt HagaNygata 32-38/Sprängkullsgatan 9-13. Ombyggnad av toalett/dusch till gästrummet Utbyte och injustering av VCC ventiler som förser lägenheter med varmvatten. Ombyggnad och modernisering av hissen Husargatan 12.

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

Underhållet i Herkules utgår från en rullande 30-årig plan som upprättas och följs upp i samarbete med HSB Göteborg. Där vi efter vår senaste revidering av underhållsplanen nu också jobbar strategiskt med en löpande 5 årig verksamhetsplan för att vi i styrelsen bättre ska få kontroll på kostnaderna och kunna planera och prioritera underhållen i rätt tid. Det vi då kan se efter vår senaste revidering av UH-planen för är att vi kommer genomföra följande underhåll:

Årtal	Ändamål
2024	Injustering av värmesystemet. Ommålning av gårdsfasader/fönster Sprängkullsgatan13/HagaNygata 32. Renovering av våra centrala till/från -lufts fläktssystem.
2025	Ommålning av fönster HagaNygata 26-28.
2026	Allmänt underhåll.
2027	Ommålning gårdsfasader/fönster Sprängkullsgatan 7-9/HagaÖstergatan 27-29.
2028	Allmänt underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	143	322	332	444	337
Skuldsättning, kr/kvm	9 719	10 070	10 135	10 365	10 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 453	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	186	170	177	144	149
Årsavgifter, kr/kvm	837	758	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	970	900	893	911
Nettoomsättning, tkr	5 444	5 041	4 854	4 810	4 796
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 717	-1 283	-93	110	-1 688
Soliditet, %	38	38	37	37	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring.

Årsavgift drift kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för drift i kr/kvm följer enligt nedan:

2023	2022	2021	2020	2019
441	419	420	420	420

Årsavgift kapital kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för kapital i kr/kvm följer enligt nedan:

2023	2022	2021	2020	2019
381	346	347	347	347

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Föreningens underskott beror delvis på att vi har höga avskrivningskostnader på våra fastigheter om ca 1 700 tkr/år beroende på de avskrivningsregler som vi måste följa. Samt att vi haft mycket högre reparationskostnader och underhållskostnader än budgeterat beroende bl.a. på reparation av en hiss, termostatsbyte och byggnation av nytt gästrum och duschutrymme. Föreningen kommer jobba aktivt med kvalitetssäkring av underhållsuppdrag för att på sikt minimera våra utgifter för onödiga reparationer i framtid. Samt att skjuta fram de underhållsarbeten som inte måste göras och fördela ut det under flera år. Styrelsen kommer även att jobba med att öka intäkterna från uthyrda affärslokaler och personalutrymme. Föreningens sparande enligt beslutad budget för 2023 skulle vara 200 kr/kvm, men de ökade kostnaderna har medfört att vårt sparande går ned till 143 kr/kvm. Kassaflödet visar att vår kassa minskar med 1 062 tkr under 2023 men det beror dels på vårt avslutade projekt för termostatsbyte, underhåll och reparationer. Men vi har fortsatt en bra kassa på 3 000 tkr plus 2 000 tkr i placering.

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	33 176 956	0	0	33 176 956
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 717 174	0	1 274 640	2 991 814
Upplåtelseavgifter, kr	2 720 611	0	0	2 720 611
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	15 162	15 162
S:a bundet eget kapital, kr	37 614 741	0	1 289 802	38 904 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 361 751	-1 282 934	-15 162	-3 659 847
Årets resultat, kr	-1 282 934	1 282 934	-1 717 048	-1 717 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 644 685	0	-1 732 210	-5 376 895
S:a eget kapital, kr	33 970 056	0	-442 408	33 527 648

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 784 838 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	-3 644 685
Årets resultat, kr	-1 717 048
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	784 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 376 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 376 895
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 443 857	5 040 866
Övriga rörelseintäkter	Not 2	54 176	189 258
Summa rörelseintäkter		5 498 033	5 230 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 830 894	-2 509 101
Underhållskostnader	Not 4	-784 838	-1 370 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 671	-229 913
Personalkostnader	Not 6	-139 347	-135 366
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 709 147	-1 650 833
Summa rörelsekostnader		-5 729 896	-5 895 237
Rörelseresultat		-231 863	-665 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 516	17 982
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 595 702	-635 802
Summa finansiella poster		-1 485 186	-617 820
Årets resultat	Not 10	-1 717 048	-1 282 934

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 82 348 745 83 074 553

Inventarier

Not 12 28 428 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 210 463

82 377 172 83 285 016

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 0 2 000 000

500 2 000 500

Summa anläggningstillgångar

82 377 672 85 285 516**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 16 3 020 945 3 922 337

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 436 145 466 604

3 457 090 4 388 941

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 000 000 0

Kassa och bank

58 425 217 681

Summa omsättningstillgångar

5 515 515 4 606 622**Summa tillgångar****87 893 187 89 892 138**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 889 381	37 614 741
Underhållsfond		15 162	0
		<u>38 904 543</u>	<u>37 614 741</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 659 847	-2 361 751
Årets resultat		-1 717 048	-1 282 934
		<u>-5 376 896</u>	<u>-3 644 685</u>
Summa eget kapital		33 527 648	33 970 056
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 939 907	44 993 907
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 754 000	9 312 000
Leverantörsskulder		472 926	511 092
Skatteskulder		17 728	13 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	368 096	365 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	812 884	726 432
		<u>8 425 633</u>	<u>10 928 175</u>
Summa skulder		54 365 540	55 922 082
Summa Eget kapital och skulder		87 893 188	89 892 138

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 717 048	-1 282 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	1 709 147	1 650 833
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-7 901	367 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 537	-98 898
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 458	337 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 093	606 836
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-765 769	-210 463
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 535	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-801 304	-2 210 463
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 612 000	-349 989
Inbetalda insatser	1 274 640	2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-337 360	1 900 011
Årets kassaflöde	-1 062 571	296 384
Likvida medel vid årets början	4 128 251	3 831 867
Likvida medel vid årets slut	3 065 681	4 128 251

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, BFNAR 2023:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,39%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Extra insatser

Föreningen gav i april 2016 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader samt ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 233 214 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter drift	2 225 520	2 113 436
Årsavgifter kapital	1 885 044	1 708 589
Hyror	1 166 154	1 045 512
Elintäkter	13 226	900
Övriga intäkter	153 913	172 429
	5 443 857	5 040 866
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	54 176	189 258
Varav försäkringsersättning	0	120 102
Varav avbetalningsplan fläkt lokalhyresgäst	0	49 662
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	309 285	321 532
Reparationer	715 458	428 653
El	152 494	130 117
Uppvärmning	618 320	571 808
Vatten	237 848	216 211
Sophämtning	193 176	176 554
Övriga avgifter	294 170	283 770
Förvaltningsarvoden	168 503	164 982
Övriga driftskostnader	141 639	215 474
	2 830 894	2 509 101
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	140 560	119 273
VVS	218 065	153 847
Byggnad utvändigt	426 213	1 096 905
	784 838	1 370 025
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	181 496	177 016
Medlemsavgifter	35 225	28 800
Övriga externa kostnader	48 950	24 097
	265 671	229 913
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	92 600	89 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	7 000	7 000
Sociala kostnader	32 747	31 616
Kurser och konferenser	0	750
	139 347	135 366
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 702 040	1 650 833
Inventarier	7 107	0
	1 709 147	1 650 833
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	278	15
Övriga ränteintäkter	110 238	17 967
	110 516	17 982
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 593 571	633 942
Övriga finansiella kostnader	2 131	1 860
	1 595 702	635 802

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 717 048	-1 282 934
	Avsättning till underhållsfond	-800 000	-800 000
	Disposition ur underhållsfond	784 838	1 246 355
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 732 210</u>	<u>-836 579</u>
	Varav hänförligt till andel kapital		
	Årsavgift kapital	1 885 044	1 708 589
	Räntekostnader	-1 593 571	-635 802
	Amortering	-337 360	-349 989
	Överskott (+), underskott (-)	<u>-45 887</u>	<u>722 797</u>
	Ackumulerat överskott(+). Underskott (-)	634 688	680 575
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	3 558 813	3 539 517
	Kostnader drift	-3 235 911	-2 874 379
	Avsättning underhållsfond enligt plan samt avskrivningar som täcks (sparande)	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
	Överskott (+), underskott (-)	<u>-477 098</u>	<u>-134 862</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	118 494 040	118 494 040
Årets investeringar	976 232	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 470 272	118 494 040
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-21 303 986	-21 303 986
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 303 986	-21 303 986
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 829 501	-16 178 668
Årets avskrivningar	-1 702 040	-1 650 833
Utgående avskrivningar	-19 531 541	-17 829 501
Bokfört värde byggnader	78 634 745	79 360 553
Bokfört värde mark	3 714 000	3 714 000
Bokfört värde byggnader och mark	82 348 745	83 074 553
Taxeringsvärde för Haga 28:4 samt 28:8		
Byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	83 200 000	83 200 000
Mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Mark - lokaler	1 780 000	1 780 000
	101 780 000	101 780 000
Taxeringsvärde totalt	184 980 000	184 980 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	76 812 000	76 812 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	550 763	550 763
Årets investeringar	35 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 298	550 763
Ingående avskrivningar	-550 763	-550 763
Årets avskrivningar	-7 107	0
Utgående avskrivningar	-557 870	-550 763
Bokfört värde	28 428	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	210 463
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-2 000 000	2 000 000
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 007 256	3 910 570
Skattekonto	13 689	11 767
	3 020 945	3 922 337
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	346 274	328 742
Upplupna intäkter	89 872	137 862
	436 145	466 604

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Bunden placering Handelsbanl	2022-09-27	2024-09-26	24	3,33%	2 000 000
					2 000 000

Fastränteplaceringar

2 000 000

2 000 000**0**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39798260880	0,63%	2024-12-18	6 634 000	192 000
Stadshypotek	518470	4,08%	2026-09-30	19 267 000	0
Stadshypotek	538273	3,58%	2026-12-01	12 362 907	0
Stadshypotek	538577	3,56%	2025-12-01	6 730 000	120 000
Stadshypotek	666020	3,10%	2027-12-30	7 700 000	0
				52 693 907	312 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

312 000

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

6 442 000

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

6 754 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 939 907

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 133 907

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	83 237	80 544
Inre fond	38 609	38 609
Övriga kortfristiga skulder	246 250	246 250
	368 096	365 403

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 441	59 665
Övriga upplupna kostnader	234 251	123 041
Förutbetalda hyror och avgifter	540 191	543 726
	812 884	726 432

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Dan Henriksson

Mats Gåhlin

Peter Larsson

Roger Kristiansson

Salima Khamchane

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Nilsson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg, org.nr. 716443-9643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Brf Herkules 1987 i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

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

Peter Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER KRISTIANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 16:12:39



DAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 15:41:28



SALIMA KHAMCHANE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 12:07:44



MATS GÅHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 16:40:13



PETER LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 12:15:25



PETER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:25:30



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:31:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:26:14



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:31:50



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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