

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen Skörden i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Panncentralen Frölundaborg ekonomiska förening.

Styrelsen

Simon Hjalmarsson	Ordförande	
Andreas Bladh	Ledamot	
Ramazan Görgülü	Ledamot	
Anna Källtén	Ledamot	
Pia Stadlhofer	Ledamot	
Patrik Sydnäs	Ledamot	
Bengt-Olof Trenck	Ledamot	
Marianne Wadefalk	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ramazan Görgülü, Simon Hjalmarsson och Bengt-Olof Trenck.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Jan-Olof Dahlgren	Ordinarie Intern	
Julia Edby	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Carlberg	Sammanställande
Ewa Linder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 129:2,	1961	Göteborg
Järnbrott 758:175		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet för vår fastighet skrevs om 2020. Tomträttsavtalet för parkeringstomten skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme/bergvärme.

Byggnadsår och ytor

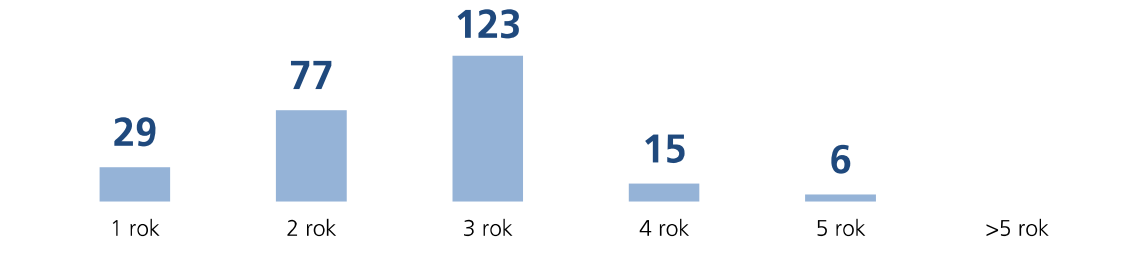
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 320 m², varav 15 681 m² utgör boyta och 1 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör (Kapplandsg. 136-138)	35 m ²	2025-05-31
Funktionell medicin (Kapplandsg. 136-138)	29 m ²	2025-09-14
Elinstallationer (Kapplandsg. 118)	72 m ²	2024-09-30
Glaskonst (Kapplandsg. 84A)	65 m ²	2022-04-30
Under konvertering till bostadsrätt	41 m ²	
Hobbyverksamhet (Kapplandsg. 122)	54 m ²	-
Reserverad för tak- och fasadrenovering (Kapplandsg. 118)	54 m ²	2023-06-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstugor (2 st)
Bastu
Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Injustering av värmesystem samt översyn av radiatorer och termostater	2022
Dränering längs med Kapplandsgatan	2022
Installation av moloker	2020 - 2021
Genomgång och kartläggning av avloppssystemet	2020 - 2021
Målning av föreningslokal	2020 - 2021
Ny plantering på gård B	2020 - 2021
Plantering av träd och buskar på gårdar	2020 - 2021
Installation av ny belysning vid parkeringar och parkeringsdäck	2019 - 2020
Byte av armaturer för belysningen på innergårdarna för att få bättre och mer energisnål belysning	2019 - 2020
Nya avtal för lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2019 - 2020
Installation av digitalt passersystem med taggar för åtkomst till gemensamma utrymmen	2018 - 2019
Byte av elinstallationer i källare och trapphus, samt byte till energisnål och rörelsestyrd belysning	2018 - 2019
Översyn av befintliga avtal gällande lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2018 - 2019
Föreningen har fått en mobil-app för medlemsinformation, "Min förening"	2017 - 2018
OVK har utförts	2017 - 2018
Fastigheterna har kopplats upp till bergvärme via Panncentralen	2017 - 2018
Göteborgs energi har efter överenskommelse med föreningen installerat laddstolpar på en del av föreningens gästparkeringar	2017 - 2018
Föreningen har gått från att ha egna anställda till att upphandla städ och fastighetsskötsel.	2016 - 2017
Ny bastu och relaxavdelning.	2016 - 2017
Avloppsstammarna från bottenplattan ut till avloppsnätet har inspekterats och lagats. Relining har gjorts behov fanns.	2016 - 2017
Åtta tvättmaskiner har bytts ut mot nya.	2014 - 2015
OVK-obligatorisk ventilationskontroll har utförts.	2011 - 2012
Radonmätning utförd i 70 lägenheter. Ett krav från Göteborgs kommunmiljö	2011 - 2012
Upprustat kallgarage och övre parkering	2010 - 2011
Trapphus målning och nya säkerhetsdörrar	2003 - 2004
Ombyggnad badrum till våtrum samt byte av rör- och elinstallationer	2001 - 2002
Utbyggnad balkonger och inglasning. Byte fönster	1995 - 1996
Byggnadsår	1961
Planerat underhåll	År
Uppfräschning av rabatter på gårdarna	
Underhåll av tvättstugor	
Underhåll av tak och fasader	2022-2023
Genomgång av ventilationen samt OVK-besiktning	2022-2023
Förstudie och renovering/byte av undercentraler	2023-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städ	SBC
Trädgårdsskötsel	ProGarden (underleverantör till SBC)
Fastighetsskötsel	Esplanad (underleverantör till SBC)
Hemsida och Boendesociala Gruppen (bosocial service)	HSB
Serviceavtal för undercentralerna	Kungsbacka Rör AB
Serviceavtal kring brandsäkerhet	Göteborgs Brandservice

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

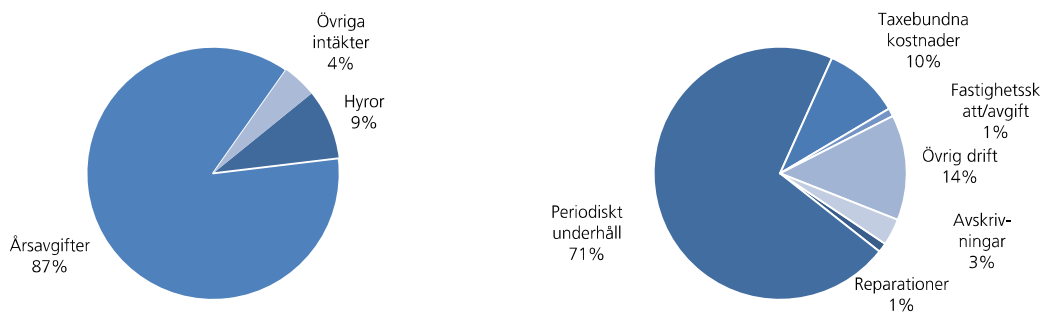
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 403 983	19 557 772
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 669 016	18 171 324
Finansiella intäkter	52 242	70 001
Minskning kortfristiga fordringar	101 085	0
Ökning av långfristiga skulder	7 498 332	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 940 970	0
	24 261 645	18 241 326
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	40 808 443	15 389 441
Finansiella kostnader	392 251	303 530
Ökning av materiella anläggningstillgångar	774 645	510 248
Ökning av kortfristiga fordringar	0	626 432
Minskning av långfristiga skulder	0	752 502
Minskning av kortfristiga skulder	0	812 962
	41 975 338	18 395 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 512 478	19 403 983
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-14 891 505	-153 789

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte räkenskapsår från juni till december f.g år. År 20/21 är ett förlängt räkenskapsår, omfattade 1,5 år vilket medför en avvikelse vid jämförelse mellan åren

2022 var ett intensivt år för HSB Brf Skörden, såväl för dess medlemmar som dess styrelse.

Marken där föreningens fastigheter står, Järnbrott 129:2, ägs av Göteborgs Stad och disponeras av föreningen med tomträtt. Efter att föreningen i början på 2019 fick ett förslag på nytt avtal om nivån på tomträttsavgiften, där avgiften höjdes från 352 900 kr till 2 216 160 kr per år, så har föreningen med hjälp av jurister drivit ärendet mot Göteborgs Stad i domstol. Vår förening vann rättegången i Mark- och miljödomstolen och Göteborgs Stad överklagade sedan domen. I början på 2023 fick vi som en av fem föreningar ett förlikningserbjudande. Råntan var då satt till 1% istället för 3% vilket innebar en årlig avgift på 968 000 kr per år i 10 år. Styrelsen valde att gå med på denna förlikning, liksom de andra fyra föreningarna, och detta trädde i kraft från 22 mars 2020. Göteborgs Stad har också betalat tillbaka den högre avgift som föreningen valde att betala in under tiden ärendet drevs. Även rättskydd från vårt försäkringsbolag har betalats ut.

Efter stämmobeslut i december 2020 beställdes och installerades under 2021 moloker för brännbart avfall och matavfall på tre platser i föreningens område. Styrelsen knackade dörr hos alla medlemmar under januari och februari 2022 och delade ut information, kompostpåsar och nya kompostkorgar. Molokerna öppnade i februari och i mars stängdes sopnedkassen permanent. Detta har haft en positiv påverkan på kostnaden för vår sophantering och underlättat tömningarna under tak- och fasadrenoveringen.

I mars startade Edvardssons Bygg med den omfattande tak- och fasadrenoveringen. Taket har fått nytt tätskikt, nya takpannor samt nya rökluckor och taket uppfyller nu dagens säkerhetskrav. Hela fasaden har fogats om och skadat tegel samt tegelbalkar har bytts ut. Sockeln har lagats och målats om och ventiler, stup- samt hängror har bytts ut. Det har varit ett framgångsrikt projekt där endast ett fåtal tillkommande utgifter uppstått och arbetet har följt tidplan. Slutbesiktning är planerad i början på 2023. Den grillkväll Edvardsson Bygg bjöd på i maj var välbesökt av medlemmar och mycket uppskattad.

Nya lån för tak- och fasadrenoveringen i kombination med att tre av föreningens fyra lån gick ut under 2022 medförde högre räntekostnader för föreningen. För att vi ska bibehålla samma goda ekonomi i föreningen togs beslutet att höja avgifterna med 5% i juli 2022 och med 7% i januari 2023. Under året justerades även parkeringsavgifterna för att bättre återspegla parkeringsavgifter i närområdet.

Under våren 2022 genomfördes en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) samt en injustering av värmesystemet och byte av termostater till radiatorerna. Påföljderna av OVK blev omfattande då ungefär tre femtedelar av alla lägenheter inte fick godkänt på kontrollen och tio procent gav inte tillträde. Under hösten skedde förarbete och arbetet med att åtgärda och kontrollera lägenheterna kommer att fortsätta in på 2023.

Lägenhetskonverteringen av hyreslokalen på Kapplandsgatan 92B, som röstades igenom på föreningens årsstämma i april, kunde efter en längre tillståndsprocess påbörjas i november. Edvardssons Bygg vann även denna upphandling och lägenheten förväntas komma ut till försäljning under början av 2023.

I början av 2022 genomfördes en dränering längs med Kapplandsgatan då fuktproblem på väggar mot vägen hade uppmärksammats. I februari tecknades ett nytt serviceavtal för undercentralerna med Kungsbacka Rör AB. Även ett nytt serviceavtal kring brandskydd tecknades med Göteborgs Brandservice i oktober.

På årsstämman i april biföll stämman en motion om att installera laddplatser för elbilar. Under sommaren och hösten upphandlades och installerades 30 elbilsaddare, dessa kan börja användas från och med den 1 januari 2023. Även en motion om att införskaffa en hjärtstartare bifölls, detta har köpts in och ska installeras i ett gemensamt utrymme under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st
Överlåtelse under året: 30 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 356
Tillkommande medlemmar: 59

Avgående medlemmar: 54
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 361

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2020/2021*	2019/2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	996	635
Hyror/m ² hyresrättsyta	582	953	513
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 630	2 152	2 200
Elkostnad/m ² totalyta	19	28	15
Värmekostnad/m ² totalyta	156	146	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	59	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	17	17
Soliditet (%)	4	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29 933	374	493
Nettoomsättning (tkr)	12 393	17 499	11 211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 681 m² bostäder och 1 639 m² lokaler.

*Föreningen bytte räkenskapsår från juni till december f.g år.

År 20/21 är ett förlängt räkenskapsår, omfattade 1,5 år vilket medför en avvikelse vid jämförelse mellan åren.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 067 745	0	0	1 067 745
Upplåtelseavgifter	9 117 825	0	0	9 117 825
Fond för yttre underhåll	19 022 730	2 300 000	-164 574	16 887 304
S:a bundet eget kapital	29 208 300	2 300 000	-164 574	27 072 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	818 325	-2 300 000	538 493	2 579 832
Årets resultat	-27 110 329	-27 110 329	-373 919	373 918
S:a fritt eget kapital	-26 292 005	-29 410 329	164 574	2 953 751
S:a eget kapital	2 916 295	-27 110 329	0	30 026 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-27 110 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 118 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 300 000
summa balanserat resultat	-26 292 005

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	19 000 000
att i ny räkning överförs	-7 292 005

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

*Föreningen bytte räkenskapsår från juni till december f.g år.

År 2020/2021 är ett förlängt räkenskapsår, omfattade 1,5 år vilket medför en avvikelse vid jämförelse mellan åren

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 392 705	17 499 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 311	672 296
Summa rörelseintäkter		12 669 016	18 171 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-38 843 502	-13 005 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 551 622	-1 747 808
Personalkostnader	Not 6	-413 319	-635 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 453 082	-2 174 437
Summa rörelsekostnader		-42 261 525	-17 563 878
RÖRELSERESULTAT		-29 592 509	607 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 242	70 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 251	-303 530
Summa finansiella poster		-340 009	-233 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 932 517	373 918
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	2 822 188	0
		2 822 188	0
ÅRETS RESULTAT		-27 110 329	373 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,16	43 516 241	44 664 318
Pågående byggnation	Not 10	520 988	30 994
Inventarier	Not 11	39 515	59 869
Summa materiella anläggningstillgångar		44 076 744	44 755 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 078 244	44 756 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		110 604	7 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 915 134	21 013 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 490 197	1 487 764
Summa kortfristiga fordringar		7 515 936	22 508 754
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		144 005	143 777
Summa kassa och bank		144 005	143 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 659 941	22 652 531
SUMMA TILLGÅNGAR		51 738 185	67 409 213

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 185 570	10 185 570
Fond för yttre underhåll	Not 14	19 022 730	16 887 304
Summa bundet eget kapital		29 208 300	27 072 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		818 325	2 579 832
Årets resultat		-27 110 329	373 918
Summa fritt eget kapital		-26 292 005	2 953 751
SUMMA EGET KAPITAL		2 916 295	30 026 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	7 117 978
Summa långfristiga skulder		0	7 117 978
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	41 244 978	26 628 668
Leverantörsskulder		4 700 940	847 102
Skatteskulder		28 553	71 900
Övriga skulder		1 082 485	1 063 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 764 934	1 653 761
Summa kortfristiga skulder		48 821 890	30 264 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 738 185	67 409 213

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen bytte räkenskapsår från juni till december f.g år. År 20/21 är ett förlängt räkenskapsår, omfattade 1,5 år vilket medför en avvikelse vid jämförelse mellan åren.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021/2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Energiåtgärder	100 år	100 år
Bredband	100 år	100 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Moloker	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021/2020 *
	Årsavgifter	11 075 691	15 758 089
	Avsättning inre fond	-95 000	-142 502
	Hyror lokaler	171 633	281 192
	Hyror parkering moms	170 187	207 175
	Hyror garage moms	20 781	23 400
	Hyror parkering	369 736	481 199
	Hyror garage	389 064	571 902
	Hyror förråd	9 854	15 374
	Kabel-TV intäkter	0	60 816
	Gemensamhetslokal	11 200	12 000
	Parkering	136 857	143 869
	Överlåtelse/pantsättning	62 549	0
	Avgift andrahandsuthyrning	39 607	54 450
	Gästlägenhet	30 700	32 200
	Öresutjämning	-154	-135
		12 392 705	17 499 029

*Föreningen bytte räkenskapsår från juni till december f.g år. År 20/21 är ett förlängt räkenskapsår, omfattade 1,5 år vilket medför en avvikelse vid jämförelse mellan åren

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021/2020
	Fakturerade kostnader	60 000	0
	Fakturerade kostnader moms	0	4 903
	Försäkringsersättning	172 294	124 930
	Övriga intäkter	44 017	542 463
		276 311	672 296

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	340 582	516 496
	Fastighetsskötsel beställning	121 464	172 955
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	292 477	393 124
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 015	85 045
	Snöröjning/sandning	64 558	106 538
	Städning entreprenad	397 291	547 738
	Städning enligt beställning	9 106	5 985
	OVK Obl. Ventilationskontroll	92 558	0
	Gemensamma utrymmen	2 355	2 837
	Sophantering	5 250	4 975
	Gård	3 563	27 619
	Serviceavtal	96 154	178 860
	Förbrukningsmateriel	8 073	28 163
	Störningsjour och larm	23 858	375
	Brandskydd	1 806	27 269
	Fordon	0	147
		1 477 109	2 098 126
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 320	66 375
	Brf Lägenheter	0	5 665
	Lokaler	0	11 936
	Gemensamma utrymmen	0	57 963
	Tvättstuga	5 691	85 460
	Entré/trapphus	17 762	3 788
	Lås	43 373	35 069
	VVS	137 581	383 861
	Värmeanläggning/undercentral	48 697	7 861
	Ventilation	0	11 326
	Elinstallationer	63 897	42 414
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 079	45 827
	Tak	0	54 789
	Fasad	0	66 375
	Fönster	0	6 687
	Balkonger/altaner	0	62 018
	Mark/gård/utemiljö	31 250	10 230
	Garage/parkering	6 819	34 862
	Skador/klotter/skadegörelse	134 256	40 594
	Vattenskada	0	316 480
		510 725	1 349 580
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	28 876 177	0
	Källare	0	11 242
	Lås	3 875	0
	Värmeanläggning	0	18 750
	Ventilation	0	37 056
	Fasad	0	50 000
	Mark/gård/utemiljö	1 156 584	47 526
		30 036 636	164 574
	Taxebundna kostnader		
	El	331 853	487 728
	Värme	2 704 553	2 547 041
	Vatten	722 141	1 017 982
	Sophämtning/renehållning	270 498	487 726
	Grovsopor	91 264	48 190
		4 120 309	4 588 667

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021/2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	154 707	215 553
	Tomträttsavgäld	1 590 270	3 314 798
	Samfällighetsavgift	9 710	0
	Kabel-TV	89 956	134 803
	Bredband	417 240	707 958
		2 261 883	4 373 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	436 840	431 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	38 843 502	13 005 759
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 208	0
	Tele- och datakommunikation	21 899	-49 357
	Juridiska åtgärder	103 438	612 742
	Inkassering avgift/hyra	0	7 226
	Hysesförluster	7 005	180
	Revisionsarvode extern revisor	34 250	24 500
	Föreningskostnader	14 072	15 017
	Styrelseomkostnader	12 401	8 066
	Fritids- och trivselkostnader	4 908	20 259
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	474 732	665 189
	Förvaltningsarvoden övriga	0	69 339
	Administration	154 490	58 155
	Korttidsinventarier	22 317	17 000
	Konsultarvode	616 245	156 043
	Föreningsavgifter	84 000	138 449
	OBS konto	657	0
		1 551 622	1 747 808
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021/2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	321 000	491 474
	Löner	3 875	6 445
	Kostnadsersättningar	296	0
	Sociala kostnader	88 148	137 955
		413 319	635 874

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021/2020
	Byggnad	165 876	248 814
	Förbättringar	784 414	1 163 042
	Markanläggning	482 438	723 657
	Inventarier	20 355	38 924
		1 453 082	2 174 437
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2022	2021/2020
	Extraordinära intäkter*	-2 822 188	0
		-2 822 188	0
	* Återbetalning tomträtsavgäld		
Not 9	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 682 452	78 203 198
	Nyanskaffningar	284 651	479 254
	Utgående anskaffningsvärde	78 967 103	78 682 452
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 018 134	-31 882 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 432 728	-2 135 512
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 450 862	-34 018 134
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 516 241	44 664 318
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	174 910 000	143 564 000
	Taxeringsvärde mark	139 799 000	128 131 000
		314 709 000	271 695 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	309 000 000	265 000 000
	Lokaler	5 709 000	6 695 000
		314 709 000	271 695 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	520 988	30 994
		520 988	30 994

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 012 618	1 012 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 012 618	1 012 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-952 749	-913 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 355	-38 924
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-973 104	-952 749
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 514	59 869
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar 1	9 717	9 717
	Skattekonto	429 397	464 880
	Klientmedel hos SBC	2 546 913	18 209 703
	Fordringar	0	92 188
	Fordringar kreditfakturor	22 748	102 015
	Räntekonto hos SBC	1 821 559	1 050 503
	Avräkning övrigt	1 084 800	1 084 800
		5 915 134	21 013 805
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	177 913	154 707
	Kabel-TV	22 513	22 481
	Upplupna intäkter	14 876	7 319
	Tomträttsavgäld	244 002	554 133
	Bredband	104 310	104 310
	Serviceavtal	20 140	40 066
	Värme	0	604 748
	Värme	906 443	0
		1 490 197	1 487 764
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	16 887 304	15 507 711
	Reservering enligt stadgar	2 300 000	2 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 574	-920 407
	Vid årets slut	19 022 730	16 887 304

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea	2,450 %	16 560 000	8 424 000	2023-10-30
Nordea	2,450 %	9 567 000	9 687 000	2023-10-30
Nordea	2,180 %	8 000 000	8 343 000	2023-10-16
Nordea	0,650 %	7 117 978	7 292 646	2023-08-16
Summa skulder till kreditinstitut		41 244 978	33 746 646	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 244 978	-26 628 668	
		0	7 117 978	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 736 638 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		41 892 000	41 892 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
El		80 314	128 262
Vatten		184 064	161 220
Sophämtning		54 259	109 957
Arvoden		123 500	169 300
Sociala avgifter		38 900	53 194
Ränta		156 546	17 572
Avgifter och hyror		1 127 351	1 014 256
		1 764 934	1 653 761

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tak- och fasadrenoveringen är planerad att avslutas i början på 2023 och fasadbelysningen ska bytas ut till LED-lampor. Den konverterade hyreslokalen till lägenhet har sin slutbesiktning i slutet av januari och förväntas komma ut till försäljning under början av 2023.

Arbetet med att uppnå en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) fortsätter under våren 2023 med informationsträff för medlemmar, erbjudande om att åtgärda ej godkänd ventilation samt en ny ventilationskontroll.

Föreningen fick i december 2022 ett förslag på nytt avtal om nivån på tomträttsavgiften för parkeringstomten för de kommande 20 åren. Detta skrevs på i januari 2023. En besiktning av kallgaragen utfördes i januari och en förstudie kring undercentralerna har beställts för att utreda deras status.

Styrelsens förhoppning är att under 2023 kunna lägga mer tid på småskalig medlemsnytta och trivsel.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Simon Hjalmarsson
Ordförande

Andreas Bladh
Ledamot

Ramazan Görgülü
Ledamot

Anna Källtén
Ledamot

Pia Stadlhofer
Ledamot

Patrik Sydnäs
Ledamot

Bengt-Olof Trenck
Ledamot

Marianne Wadefalk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Extern revisor

Jan-Olof Dahlgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skörden i Göteborg, org.nr. 757200-9384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skörden 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. Revisornernas 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. 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 Brf Skörden 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se