



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fiolen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fiolen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769608-1566 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 177:1	2002-03-18	2004

#### 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. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6993
84	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 188 objekt</b>		<b>6993</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 16 st 2 rok, 42 st 3 rok, 22 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sävenäs GA:15	G:A			In-och utfart

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inger Margareta Hall	Ordförande	2022-05-19
Kent Karlsson	Ledamot	2018-08-27
Ingrid Wallin	Ledamot	2020-06-05
Marie Virdstedt	Ledamot	2015-06-14
Jens Hultberg	Ledamot	2022-02-01
Henrik Jonsson	Ledamot	2021-06-01
Anders Berggren	Ledamot	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Margareta Hall, Henrik Jonsson, Marie Virdstedt.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Karlsson, Ingrid Wallin, Inger Margareta Hall, Marie Virdstedt.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Mats Kågeson med Henrik Dahlgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Sternemalm-Bondesson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 41 medlemmar varav 37 var röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-09-23.

## Under år 2022 har följande åtgärder genomförts:

- Installering av 20 nya laddplatser för elbil i garaget samt framdragning av el till i stort sett alla platser
- Uppdatering av portsystem
- Digitalisering av föreningens alla ritningar
- Ny belysning på gården dels på "cykeltaken" och dels ny markbelysningen utefter muren
- Montering av grind med tillhörande häck
- Underhåll av styrsystem för värme och ventilation

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

- Byte defekta mjukfogar 2023
- Takbesiktning 2023
- OVK 2024
- Byte av fläktaggregat och termostatventiler 2024
- Rensning ventilationskanaler 2024
- Takomläggning 2025
- Fasadmålning 2025
- Byte porttelefon 2025
- Trapphusrenovering 2027

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	355	349	362	246	202
Skuldsättning, kr/kvm	9 339	9 564	9 822	9 978	10 192
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	192	192	171	177	183
Driftskostnad, kr/kvm	483	488	456	468	455
Årsavgifter, kr/kvm	830	830	830	814	794
Totala intäkter, kr/kvm	971	969	970	949	922
Nettoomsättning, tkr	6 786	6 766	6 715	6 633	6 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	878	466	84	-221	-657
Soliditet, %	63	62	61	61	60

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	109 400 000	0	0	109 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 817 778	0	811 038	3 628 816
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>112 217 778</b>	<b>0</b>	<b>811 038</b>	<b>113 028 816</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 686 517	466 137	-811 038	-3 031 419
Årets resultat, kr	466 137	-466 137	877 902	877 902
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 220 380</b>	<b>0</b>	<b>66 864</b>	<b>-2 153 517</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>109 997 398</b>	<b>0</b>	<b>877 902</b>	<b>110 875 299</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 840 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 962 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	-2 220 381
Årets resultat, kr	877 902
Reservation till underhållsfond, kr	-840 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 962
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 153 517</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 153 517</b>

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

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 786 478	6 765 654
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 191	8 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 791 669</b>	<b>6 774 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 168 908	-3 200 924
Underhållskostnader	Not 4	-28 962	-418 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 250	-209 394
Personalkostnader	Not 6	-124 329	-119 117
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 573 416	-1 556 142
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 106 865</b>	<b>-5 504 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 684 804</b>	<b>1 269 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 416	4 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-818 318	-807 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-806 902</b>	<b>-803 737</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>877 902</b>	<b>466 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 171 568 369	172 870 696
Inventarier	Not 12 0	12 014
	<u>171 568 369</u>	<u>172 882 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>171 568 869</b>	<b>172 883 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 3 372	155
Övriga fordringar	Not 15 3 411 006	2 856 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 264 162	374 040
	<u>3 678 540</u>	<u>3 230 675</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	41 999	42 455
Summa omsättningstillgångar	<b>5 720 539</b>	<b>5 273 130</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>177 289 408</b>	<b>178 156 340</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	109 400 000	109 400 000
Underhållsfond	3 628 816	2 817 778
	<u>113 028 816</u>	<u>112 217 778</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 031 419	-2 686 517
Årets resultat	877 902	466 137
	<u>-2 153 517</u>	<u>-2 220 381</u>
Summa eget kapital	<b>110 875 299</b>	<b>109 997 397</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 44 909 935	53 083 673
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 398 738	13 800 000
Leverantörsskulder	276 068	446 911
Skatteskulder	13 833	12 589
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 26 497	32 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 789 038	783 005
	<u>21 504 174</u>	<u>15 075 270</u>
Summa skulder	<b>66 414 109</b>	<b>68 158 943</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>177 289 408</b>	<b>178 156 340</b>

**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 120 år.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på markanläggning samt laddstolar i garage sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 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. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 008 918 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 807 076	5 807 078
Hyror	534 695	498 455
Elintäkter	182 571	209 391
Bredbandsintäkter	229 680	229 680
Övriga intäkter	32 456	21 050
	<b>6 786 478</b>	<b>6 765 654</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Länsförsäkringar Återbäring	5 191	4 325
Ersättning för tomtanläggning i samband med avyttring av mark (se not 5,11)	0	4 125
	<b>5 191</b>	<b>8 450</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	510 776	660 819
Reparationer	311 949	354 002
El	309 588	323 634
Uppvärmning	767 625	799 497
Vatten	268 871	216 210
Sophämtning	109 289	108 677
Övriga avgifter	52 397	46 687
Förvaltningsarvoden	343 102	268 529
Datakommunikation	234 458	233 136
Övriga driftskostnader	260 853	189 733
	<b>3 168 908</b>	<b>3 200 924</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	78 724
VVS	0	99 625
El och tele	28 962	92 534
Byggnad utvändigt	0	69 350
Markytor	0	78 421
	<b>28 962</b>	<b>418 654</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	160 203	152 443
Medlemsavgifter	35 100	35 100
Övriga externa kostnader*	15 947	21 851
	<b>211 250</b>	<b>209 394</b>
*2021: Varav exceptionell kostnad bokförd förlust vid avyttring av mark 16.752 kronor. Bokfört värde 15 kvm mark är 26.752 kr. Försäljningsintäkt vid avyttring 10.000 kr (se not 2, 11)		
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	96 609	88 898
Revisorsarvode	3 140	3 140
Löner och andra ersättningar	3 141	3 140
Sociala kostnader	21 439	23 189
Kurser och konferenser	0	750
	<b>124 329</b>	<b>119 117</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 554 147	1 538 980
Markanläggningar	7 255	5 150
Inventarier	12 014	12 012
	<b>1 573 416</b>	<b>1 556 142</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	82	0
Övriga ränteintäkter	11 334	4 127
	<b>11 416</b>	<b>4 127</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	817 283	806 095
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 029
Övriga finansiella kostnader	1 035	740
	<b>818 318</b>	<b>807 864</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>877 902</b>	<b>466 137</b>
Reservering till underhållsfond	-840 000	-840 000
Disposition ur underhållsfond	28 962	418 654
Resultat efter underhållspåverkan	66 864	44 791

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	168 564 541	168 398 291
Årets investeringar	227 500	166 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 792 041	168 564 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 208 294	-12 669 314
Årets avskrivningar	-1 554 147	-1 538 980
Utgående avskrivningar	-15 762 441	-14 208 294
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>153 029 600</b>	<b>154 356 247</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	128 689	128 689
Årets investeringar	31 575	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 264	128 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 488	-82 338
Årets avskrivningar	-7 255	-5 150
Utgående avskrivningar	-94 743	-87 488
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>65 521</b>	<b>41 201</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 473 248	18 500 000
Avyttring av 15 kvm mark (se not 2 samt 5)	0	-26 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 473 248	18 473 248
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>18 473 248</b>	<b>18 473 248</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>171 568 369</b>	<b>172 870 696</b>
Taxeringsvärde för Sävenäs 177:1		
Byggnad - bostäder	141 000 000	106 000 000
Byggnad - lokaler	2 805 000	2 551 000
	143 805 000	108 551 000
Mark - bostäder	61 000 000	62 000 000
	61 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde totalt	204 805 000	170 551 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	76 761 000	76 761 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	319 892	319 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 892	319 892
Ingående avskrivningar	-307 878	-295 866
Årets avskrivningar	-12 014	-12 012
Utgående avskrivningar	-319 892	-307 878
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>12 014</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	3 372	155
	<b>3 372</b>	<b>155</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 219 172	2 775 517			
Skattefordringar	103 209	0			
Skattekonto	81 175	80 963			
Övrigt	7 449	0			
	<b>3 411 006</b>	<b>2 856 480</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	186 370	291 839			
Upplupna intäkter	77 792	82 201			
	<b>264 162</b>	<b>374 040</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-05-28	6 mån	1,75%	800 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-02-28	3 mån	1,25%	400 000
HSB Göteborg HSB	2022-08-28	2023-08-28	12 mån	1,50%	800 000
					<b>2 000 000</b>
Fasträntepacering					2 000 000
					<b>2 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	450242	1,38%	2023-09-30	8 173 738	300 000
Stadshypotek	529182	1,13%	2029-09-30	11 500 000	0
Stadshypotek	529184	0,94%	2027-09-30	11 500 000	0
Stadshypotek	616687	1,12%	2030-09-30	13 909 935	0
Stadshypotek	699559	1,08%	2028-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek	818489	3,21%	2023-03-30	12 225 000	600 000
				65 308 673	900 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					900 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					19 498 738
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					20 398 738
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>44 909 935</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 808 673
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				15 643	13 335
Arbetsgivaravgifter				10 854	11 063
Mervärdesskatt				0	8 367
				<b>26 497</b>	<b>32 765</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Ovriga upplupna kostnader				201 914	211 360
Förutbetalda hyror och avgifter				587 124	571 645
				<b>789 038</b>	<b>783 005</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anders Berggren

Henrik Jonsson

Inger Margareta Hall

Ingrid Wallin

Jens Hultberg

Kent Karlsson

Marie Virdstedt

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

Mats Kågeson

Susanne Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fiolen i Göteborg, org.nr. 769608-1566

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fiolen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Kågeson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**INGER MARGARETA HALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:41:13



**MARIE VIRDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 14:15:35



**INGRID WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:31:06



**HENRIK JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 16:59:48



**JENS HULTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 10:31:10



**KENT KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:47:11



**ANDERS BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:36:22



**MATS KÅGESON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:19:43



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:02:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MATS KÅGESON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:16:50



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

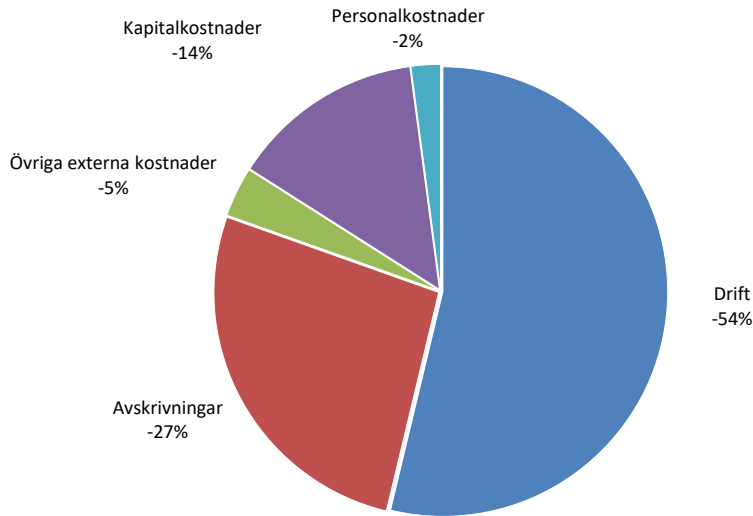
E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:02:37



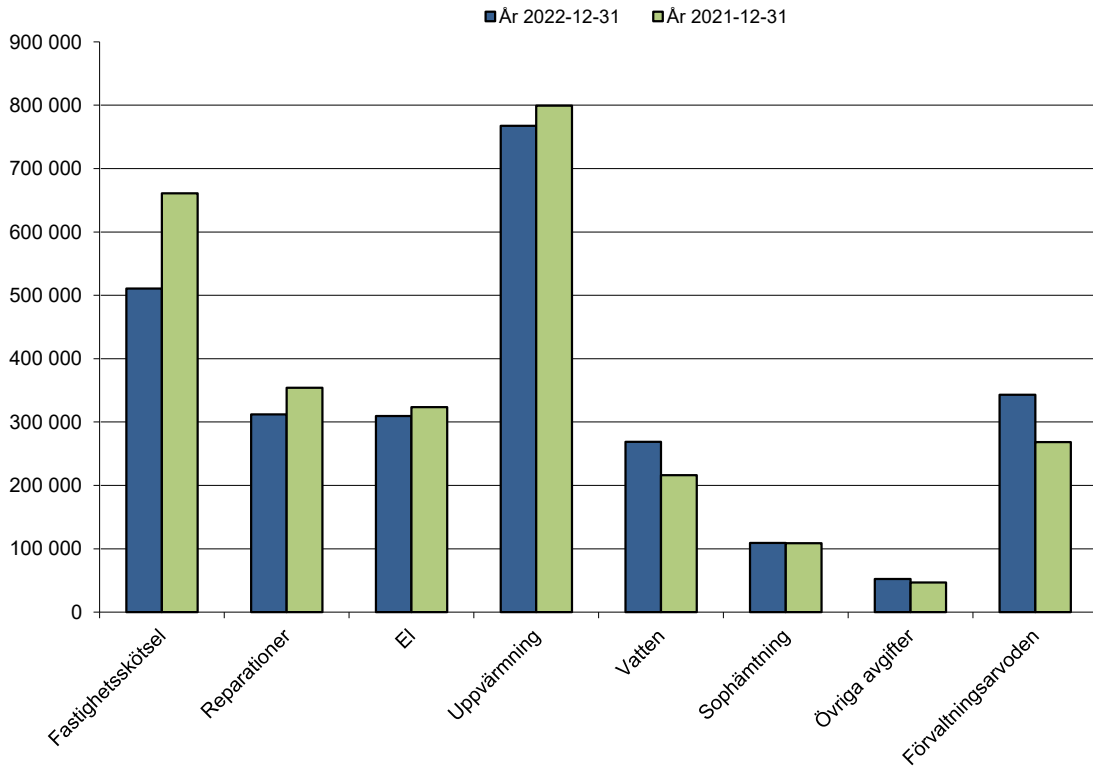




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Styrelsen har som mål att skapa en attraktiv förening för våra medlemmar med en väl underhållen fastighet och god ekonomi.

Styrelsen tillgodoser medlemmarnas intresse på ett ansvarsfullt sätt.

Boendet ska vara bekvämt vilket innebär bra service i form av fungerande fastighetsskötsel och gemensamma avtal.

## DET GODA BOENDET

- Det goda boendet innebär ömsesidig hänsyn och respekt för varandra = våra grannar. Föreningens trivselregler och praxis är tänkta att underlätta förhållandet grannar emellan.
- Styrelsen skickar ut informationsblad till medlemmarna ca 10 gånger per år.
- Medlemmarna har också möjlighet att träffa någon ur styrelsen innan varje styrelsemöte.
- För att välkomna nyinflyttade medlemmar till föreningen ordnar styrelsen välkomstmöten.
- I föreningens gemensamhetslokal finns ett bibliotek där medlemmarna kan träffas och /eller låna böcker.
- Vi har som tradition att ha en vår/sommarfest på vår fina innergård (om vädret tillåter annars inomhus).
- I december träffas vi för mysigt glöggmingel/adventsfika.
- Föreningen har ett antal intressegrupper vilket skapar en ökad gemenskap i föreningen. Vi har, Trädgårdsgrupp, Trivselgrupp, Boulegrupp, Fixargrupp och Promenadgrupp.

## **Gällande Praxis för Brf Fiolen**

I materialet nedan har styrelsen försökt samla all den information som Du som medlem kan behöva. Mycket handlar om vart Du skall vända Dig när Du behöver få hjälp med något eller helt enkelt vill veta vad som finns att tillgå i föreningen.

Utöver detta finns föreningens gemensamma trivselregler (som vi valt att kalla Praxis) och riktlinjer för hur styrelsen skall arbeta – allt för att skapa de bästa villkoren för en förening som motsvarar allas förväntningar på trivsel.

Denna praxis antogs första gången på föreningens ordinarie föreningsstämma 2006 och gäller för föreningen och dess verksamhet fram till dess att den revideras på en stämma.

Praxis ska ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen.

### **Bo med bostadsrätt**

Att bo med bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap av människor. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor, och endast tillsammans kan vi göra vårt boende trivsamt.

Föreningens respektive enskilda medlemmars rättigheter och skyldigheter regleras främst i våra stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Att bo med bostadsrätt innebär sammanfattningsvis att:

- ♦ tillsammans med övriga medlemmar i föreningen äga, vårda och förvalta föreningens fastigheter och anläggningar,
- ♦ alla medlemmar har ständig besittningsrätt till sin bostad (självklart under förutsättning att alla krav som finns i lagar och föreningens stadgar uppfylls),
- ♦ alla har rätt att sälja sin lägenhet till vem som helst (förutsatt att köparen godkänns av föreningens styrelse).

Ovanstående regelverk kompletteras i Brf Fiolen utav nedanstående praxis. Avsikten är att detta skall vara ett levande dokument som utvecklas i takt med vår förening. Här har vi samlat all den information som alla behöver känna till inte minst för att undvika onödiga missförstånd.

Genom att följa dessa enkla regler kan alla bidra till en fin grannsämja i vår förening och vi slipper samtidigt onödiga kostnader. För trivas – det vill vi alla!

### **Brf Fiolen – vår förening**

Brf Fiolen ägs gemensamt av alla oss medlemmar. Det är helt enkelt vår förening där vi tillsammans bestämmer hur vi vill ha det. På årsstämman varje vår väljer vi vår styrelse.

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att sörja för att den löpande förvaltningen sköts och fungerar bra. Av praktiska skäl fattar styrelsen även beslut i mindre ärenden.

I ärenden av mer principiell karaktär eller som på ett avgörande sätt påverkar vår förening fattar vi gemensamt beslut på våra stämmor alternativt i undantagsfall via skriftlig omröstning. Styrelsen ansvarar för att framtagna beslutsunderlag i dessa ärenden är adekvata och beredda i tillräcklig omfattning.

## **Så här fungerar det nu**

Utöver de lagar och förordningar som vi alla måste följa, beslutar vi gemensamt om hur vi vill att saker och ting skall fungera i Brf Fiolen. Endast tillsammans kan vi skapa en förening som motsvarar allas förväntningar. Om Du engagerar Dig i föreningen ökar Dina möjligheter att påverka.

Saknar Du som medlem något eller vill Du förändra något är det bara att ta tag i frågan och övertyga oss övriga om fördelen med förändringen. Inget är heligt och allt kan förändras, men alla måste få en chans att ta ställning. Dessutom måste alla få reda på vad som gäller. Vill Du förändra eller införa något har Du som medlem i huvudsak två tillvägagångssätt att välja mellan:

Antingen lämnar Du en skrivelse till styrelsen eller så skriver Du en motion till stämman. Styrelsen behandlar skrivelsen, och har i princip bara två val att göra, endera att tillstyrka eller att avslå förslaget. Även motionen ställs inför dessa två möjliga utfall, men här är det stämman som avgör.

I en del fall krävs att frågan måste utredas innan alla konsekvenser kan överblickas. Detta innebär att det kan ta lite tid innan ett svar kan fås. Är Du tveksam om hur ditt förslag bäst hanteras kan Du alltid kontakta styrelsen, se nedan.

## **Kontakta styrelsen & information**

Antingen lägger Du en lapp i föreningens brevlåda på Smörslottsgatan 57 eller så ringer Du till föreningens mobiltelefon på 070-721 50 49 och lämnar ett meddelande i röstbrevlådan (telefonsvar). Glöm inte att beskriva vad Ditt ärende gäller. Styrelsen kommer att ta upp ditt ärende på nästa styrelsemöte och därefter återkoppla till dig. Styrelsen finns även tillgänglig för frågor en halv timme före varje ordinarie styrelsemöte.

Alla nya medlemmar kontaktas av styrelsen för att önskas välkomna och få information om föreningen.

**OBS att om ditt ärende gäller fel som uppstått i föreningens fastigheter skall Du alltid ringa till felanmälan, se nedan eller alternativt maila [hsbfiolen@gmail.com](mailto:hsbfiolen@gmail.com).**

## **Kabel-tv, bredband och telefoni**

Föreningen har ett avtal med Telia gällande Telefoni, Bredband och TV.

Samtliga medlemmar har tillgång till Telias TV utbud Lagom och Internet med en hastighet på 100Mbit/s..

## **Styrelsens uppdrag**

Styrelsens uppdrag regleras främst i föreningens stadgar. Styrelsen hanterar de ärenden som antingen framgår i våra stadgar eller som majoriteten av föreningens medlemmar anser har ett föreningsgemensamt intresse.

Utöver vad som regleras i våra stadgar gäller följande policy för styrelsen:

- Beslut kan endast fattas på styrelsemöten som alla i styrelsen kallats till alternativt att styrelsen delegerat ärendet till en eller flera medlemmar i styrelsen. De uppdrag som styrelsen delegerar till någon/några i styrelsen skall framgå i styrelseprotokoll.
- Alla beslut som styrelsen fattar skall framgå i protokoll. I de fall styrelsen delegerat beslutsrätt skall fattade beslut tas med i närmast följande protokoll. Styrelsen är alltid gemensamt ansvarig för alla fattade beslut.
- Styrelsen skall eftersträva att fatta enhälliga beslut. I de fall detta inte kan uppnås skall detta framgå i reservation/-er i protokoll från mötet (från den/dem som inte ställer sig bakom beslutet).
- I ärenden som på ett avgörande sätt kan påverka föreningen skall beslutsunderlag tas fram av utomstående som har en konsultansvarsförsäkring – allt för att säkerställa att eventuella fel i underlagen inte skall drabba föreningen

## **Arvode till Styrelse, Revisorer och Valberedning**

På Årsstämman 2022 beslutade stämman arvode till Styrelse, Revisorer och Valberedning. Enligt följande, Styrelsen 104.323.- att fördela mellan sig ca 212% av ett pbb som är 49.300.- per 2022. Revisorer 6.375.- ca 13% av ett pbb (att fördela mellan sig)och Valberedning 3.188.- ca 6,5% av ett pbb(att fördela mellan sig)

## **Fastighetsskötsel, städning & felanmälan**

Brf Fiolen har tecknat avtal med HSB Göteborg som ansvarar för föreningens fastighets-skötsel och felanmälan. Om det uppstår skador på våra hus, våra gemensamma utrymmen eller utemiljö, ska detta genast anmälas till felanmälan. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader, som vi gemensamt måste betala.

Felanmälan nås på vardagar på telefon 010-442 24 24, må kl. 08.00 – 18.00, ti-to 08.00 – 17.00, fre 08.00 – 15.00. Sommartid gäller må – to 08.00 -16.00 och fre 08.00-15.00. Övrig tid gäller telefonsvarare.

## Forts Fastighetsskötsel, städning & felanmälan

- Du kan även göra en felanmälan via nätet på HSB Göteborgs hemsida på adress: <http://www.hsb.se/goteborg>.
- Vid **akuta** fel efter kontorstid, t.ex vattenläcka eller strömavbrott, kontaktar man Securitas telefon 010-470 55 98.

Vid synpunkter på fastighetsskötsel nås ansvarig på HSB Göteborg på telefon 010-442200.

Beträffande städning har föreningen fr.o.m. 2020 avtal med HSB.

Härutöver har föreningen även avtal avseende t ex larmförmedling från automatisk larmanläggning i föreningens hissar, sanering och skadedjursbekämpning.

### Säkerhet

Ett övergripande mål för styrelsen är att tillsammans med föreningens medlemmar skapa trygghet i boendemiljön. Grannsamverkan mot brott fungerar om alla medlemmar har uppsikt och hjälps åt. Endast tillsammans kan vi försvåra inbrott eller skadegörelse. Alla dörrar skall därför hållas stängda. **När vi kör in i garaget, skall vi stanna till innanför porten i de få sekunder det tar tills den har stängt så att inte obehöriga kommer in. Motsvarande gäller vid utfart.**

Om Du tappat/förlorat en tagg eller en fjärrkontroll till garaget anmäler Du detta till HSB Göteborg på telefon 010-442 20 000 snarast möjligt så att aktuell tagg/fjärrkontroll kan tas bort ur systemet. Om kostnader uppkommer för föreningen, p.g.a. oaktsamhet (som t ex att inte anmäla en förlorad tagg/fjärrkontroll), kommer dessa kostnader att debiteras den medlem som förorsakat dem.

Beträffande information om brandsäkerhet hänvisas till Räddningstjänsten [www.rsgbg.se/](http://www.rsgbg.se/)

### Försäkring & vid skada

Ägare av en bostadsrätt behöver komplettera sin hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg. HSB brukar teckna avtal med något försäkringsbolag om rabatt för medlemmar. Råd, hjälp och jämförelser mellan olika försäkringsbolag kan Du få hos Konsumenternas försäkringsbyrå via nätet på [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se) eller på telefon 0200-22 58 00.

Föreningens byggnader är försäkrade hos Länsförsäkringar. I Brf Fiolens fastighetsförsäkring ingår även en olycksfallsförsäkring som ersätter föreningens medlemmar för skador som inträffar i föreningens fastigheter.

Vid skada kontakta Ditt försäkringsbolag och gör en skadeanmälan. Samtliga stora bolag tar emot skadeanmälningar dygnet runt. Vid skada efter kontorstid som kräver omedelbar åtgärd nås Länsförsäkringars skadejour på telefon 020-59 00 00. Glöm inte att även anmäla skadan till föreningens felanmälan, se ovan. Vid akut vattenläcka utanför ordinarie arbetstid nås Securitas på telefon 010-470 55 98. Vid skadedjur kontaktas Anticimex på telefon 031-742 26 00. Länsförsäkringars försäkringsnummer som ska anges är: 203 16 01

## Föreningens fastigheter & ekonomi

Vi äger gemensamt Brf Fiolen. Som bostadsrättsinnehavare är vi därmed alla delägare i Brf Fiolens samtliga tillgångar men även dess skulder. Vi får alltid gemensamt stå för alla konsekvenser, såväl kvalitetsmässigt som ekonomiskt, av de beslut som fattas i föreningen. Våra ekonomiska skyldigheter mot föreningen regleras genom andelstalen som respektive lägenhet har.

Det effektivaste sättet att hålla nere våra kostnader är självfallet att vara rädda om vår fastighet och vårt område. Vi kan dessutom spara mycket pengar genom att:

- ♦ källsortera soporna och se till att de hamnar i rätt kärl
- ♦ kontrollera att kranar inte står och droppar
- ♦ inte slösa med varmvatten - låt t ex inte pengar rinna bort genom att t ex diska och skölja under rinnande vatten
- ♦ vid kall väderlek endast vädra korta stunder - att låta ett fönster stå lite på glänt är dålig värmeekonomi och kan dessutom störa värmeanläggningens temperaturreglering.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på alla bostadsrättslägenheter i föreningen i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas av medlemmarna fördelat på årets 12 månader. Föreningens policy är att:

- ♦ Årsavgiften för din bostadsrätt reallt skall täcka alla kostnader över hela dess livscykel. Detta innebär att avgifterna emellanåt är högre än vad som krävs för stunden för att ha att ta av när t ex större underhållsåtgärder krävs.
- ♦ En bostadsrättsförening byter aldrig ägare - endast medlemmar. Föreningen skall därför agera långsiktigt eftersom detta i längden är det mest fördelaktiga för föreningen inte minst ekonomiskt. Detta skapar störst handlingsfrihet och utrymme för ökade kvalitéer i boendet.
- ♦ Samtliga kapitalplaceringar som på ett avgörande sätt påverkar föreningen beslutar vi gemensamt om på våra stämmor.

## **Föreningens fastighet & Din lägenhet**

Som bostadsrättsägare äger Du rätten att bruka Din lägenhet utan tidsbegränsning, se § 1 i stadgarna. Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste vi få styrelsens godkännande. Detta eftersom det är föreningen som gemensamt äger fastigheten. Detta gäller även om vi t ex vill byta ut badkaret mot dusch eller åtgärder där byggnadslov fordras. I stadgarna och gränsdragningslistan framgår vad föreningen respektive den enskilde medlemmen ansvarar för.

Brf Fiolen har beslutat att det krävs tillstånd från styrelsen för att fästa upp saker som t ex markiser, parabolantennor mm på föreningens fasader - allt för att undvika skador på vår gemensamma egendom. När det gäller balkonginglasningar, vindskydd och markiser har föreningen bestämt att dessa skall ha ett enhetligt utseende. Är Du tveksam om det Du önskar göra är ok så kontakta styrelsen innan Du skriker till verket – det är alltid enklare att tänka efter före än efter.

Vid renovering /arbete i våtrum (badrum + vissa delar i kök) ska våtrumscertifierad firma anlitas. Kopia av våtrumscertifikat lämnas till Styrelsen.

För allas säkerhet – låt en fackman installera tvätt- och diskmaskin, komplettera elinstallationer och liknande. Då kan vi undvika vattenläckor, bränder etc. i framtiden.

Om Du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste Du ha styrelsens medgivande. Skriv ett brev där Du anger Ditt namn, lägenhetsnummer, telefonnummer och skäl till att Du vill hyra ut lägenheten. Skriv också namn, personnummer och referenser på den som skall hyra bostaden samt hur länge Du avser att hyra ut i andra hand. Styrelsen godkänner i princip uthyrning i andra hand under ett år. Önskar Du hyra ut lägenheten längre får Du återkomma med en ny ansökan. Styrelsen kontaktar Dig så snart den hunnit behandla Din ansökan på ett styrelsemöte. Detta innebär att handläggningstiden för Din ansökan kan vara relativt lång så lämna därför in Din ansökan i god tid.

En utförlig beskrivning av bestämmelserna angående väsentliga förändringar i lägenheten och andrahandsuthyrning hittar Du i bostadsrättsföreningens stadgar.

## **Kostnad för enskilda & gemensamma ytor/funktioner**

I föreningen finns såväl gemensamma ytor/funktioner som enskilda ytor/funktioner. Generellt sett gäller i Brf Fiolen följande princip:

- ♦ För åtgärder som avser föreningsgemensamma ytor/funktioner står föreningen för kostnaden. För att något skall betraktas som föreningsgemensamt skall funktionen kunna användas/utnyttjas av alla.

Omvänt gäller att för de funktioner som endast kan användas/utnyttjas av en enskild medlem debiteras hela kostnaden den som vill ha och har nytta av åtgärden.



## **Grannar emellan**

Tänk på att Ditt golv är grannens tak och att vägg i vägg finns fler grannar. Innan kl. 07.30 och efter kl. 22.30 är vi därför vaksamma på att t ex ljudvolymen på musikanläggningen eller TV: n inte är för hög. Om Du skall ha fest, berätta gärna detta för grannarna i förväg. Om Du skall underhålla Din lägenhet bör arbeten som stör ske mellan kl. 08.00 – 20.00.

Om Du störs av en granne så prata med denne innan Du kontaktar styrelsen. Om Ni trots detta inte kan komma överens får berörda kontakta styrelsen.

## **Våra balkonger**

Balkongen kan vi använda till mycket. Om Du hänger tvätt på den är det viktigt att det inte verkar störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong. För grannarnas skull skakar vi inte mattor från balkongen och av säkerhetsskäl hänger vi våra balkonglådor på insidan av balkongräcket och tänker på att inte vattna så det rinner ner på grannens balkong. När vi städar våra balkonger tänker vi på grannarna under. Därför spolar vi inte balkongen utan torkar rent den med en väl urvriden trasa.

## **Var grillar vi?**

Under våren, sommaren och hösten är det för många en kär sedvänja att grilla – lika trivsamt som det kan vara för dem som är engagerade, lika irriterande kan rök och lukt vara för omgivningen.

All tilluft i våra lägenheter tas in via spjäll som är placerade vid radiatorerna under fönstren. Ett system som praktiskt innebär att om någon t ex grillar under fönstret kommer lukt mm in oavsett om vi har öppet eller stängt till vår lägenhet.

I Brf Fiolen har vi därför beslutat att endast grillning med el-grill är tillåten på våra balkonger och uteplatser. För dem som vill grilla med kol/briketter får detta göras långt från fastigheten så att grannarna inte besväras – styrelsen vill uppmana alla medlemmar till en vidsynthet präglad av ömsesidig respekt och som bygger på ett givande och tagande.

## **Entréer, trapphus, & källargångar**

Entréer, trapphus och källargångar är gemensamma ytor och utrymningsvägar (vilket bl a innebär att regler om brandsäkerhet måste uppfyllas). Inga lösa föremål placeras i våra källargångar. Om Du vill placera något t ex blommor, dörmatta eller skor i trapphuset på ditt/ert våningsplan så kom överens med Dina grannar och Styrelsen så det är ok.

Passager mot gården (finns på Rosendalsgatan 27-29, Smörslottsgatan 51-55) är avsedda för rullatorer och barnvagnar ingenting annat.

När det ringer på Din porttelefon öppnar Du genom att trycka stjärna och sedan lägga på luren – för att undvika problem med inbrott etc. öppnar vi endast entrédörren för dem vi känner.

Vintertid är det önskvärt att vi hjälps åt att hålla undan snö och flis från ytan för ytterdörrars slagning, allt för att undvika att is bildas under dörren med påföljd att dörren inte går i lås (stängs) alternativt inte går att öppna. Flis i spåren vid hissdörrarna gör att hissen strejkar och kan lätt tas bort med en dammsugare.

## Övriga gemensamma ytor

Självklart är vi rädda och aktsamma om våra gemensamma ytor. Därför är det viktigt att vi förvarar våra tillhörigheter i de utrymmen som har tilldelats oss, och låter övriga utrymmen vara fria. Detta är viktigt inte minst med tanke på brandsäkerhet men även för vår gemensamma trivsel och dessutom underlättar det för våra lokalvårdare och fastighetsskötare att utföra sina sysslor. För allas trevnad röker vi inte i våra gemensamma utrymmen.

## Vår gård

Vår gemensamma utemiljö blir ännu trivsammare om vi använder de uppställningsplatser som är avsedda för cyklar, mopeder och bilar. **Inne på gården gäller parkeringsförbud** och det är därför endast tillåtet att stå med bilen vid i- och urlastning. Observera att motorcyklar inte får parkeras på gården.

Katter ska hållas under uppsikt och hundar vara kopplade, så att de inte stör eller förorenar i barnens sandlådor, på gångvägar och grönytor. Skulle olyckan ändå vara framme plockar vi självfallet upp resultatet. Genom att vi visar hänsyn och omdöme på gården, kan vi alla njuta av vistelsen i det fria.

## Trädgårdsredskap

Föreningen har diverse trädgårdsredskap till utlåning till dess medlemmar. Redskapen är avsedda att användas i föreningen av alla dem som vill hjälpa till med skötseln av föreningens innergård och ytterområden samt de medlemmar som har ansvar för skötsel av uteplats eller som vill plantera på sin balkong. Samtliga redskap är placerade i den inre delen av det större cykelrummet vid Rosendalsgatan 29. Följande redskap finns att låna:

- Handgräsklippare (1 st. av fabrikat Gardena)
- Handkultivator (3 st. av fabrikat Bahco)
- Häcksaxar (2 st. av fabrikat Bahco)
- Kultivator (1 st. av fabrikat Fiskars)
- Lövräfsor av plast (10 st.)
- Lövräfsor av stål (2 st.)
- Ogräsjärn (3 st. av fabrikat Bahco)
- Planteringsspade (4 st. av fabrikat Bahco)
- Sekatörer (1 st. av fabrikat Bahco & 1 st. av fabrikat Fiskars)
- Spade (1 st. halvrund av fabrikat Fiskars)
- Spade (1 st. spetsig av fabrikat Fiskars)

När Du lånar redskap fyller Du i antal, datum och lägenhetsnummer på listan som är uppsatt på väggen. När Du lämnar tillbaka de rengjorda redskapen kryssar Du över rutan.

## Cykelrum & barnvagnsförråd

I gavlarna på respektive garagelänga finns rum med cykelställ för cyklar som används, övriga cyklar placeras i eget källarförråd. Skulle alla cykelställ i ett av dessa cykelrum vara fullt kan Du ställa Din cykel i det andra rummet. Om alla enbart ställer sina cyklar i cykelställena underlättar detta framkomligheten högst betydligt samtidigt som det är enklare att städa och hålla snyggt i dessa utrymmen. I anslutning till varje trappuppgång, antingen i entréplan eller i källaren, finns utrymmen avsedda för barnvagnar och rullatorer. Där är det viktigt att ha en fri gång från dörr till dörr – av utrymnings skull.

Motorcyklar får ej parkeras i cykelrummen.

## Garage & parkeringsplatser

Föreningen har 82 p-platser i garaget under gården. En p-plats i garaget kostar f.n 500.-/mån, när en medlem hyr. Boende i Brf Björkekärr har möjlighet att hyra p-plats i mån av plats till en kostnad av 800 kr per månad inklusive moms. Förutom dessa garageplatser har föreningen även utvändiga p-platser mot Rosendalsgatan (12 st) och Smörslottsgatan (varav 5 st tillhör Brf Fiolen). Föreningen har tecknat avtal med Controlla som kontrollerar att p-avgifterna är betalda. P-automaten står vid infarten från Rosendalsgatan.

Vi har 28 laddplatser för elbil f.n. 800.-/mån + el

I garaget finns det tillgång till 2 st sopställ för avfall från bilen som t ex parkeringsbiljetter etc (1 st vid garageinfarten och 1 st vid passagen/utgången till Rosendalsgatan 29) – **OBS att dessa inte är avsedda för hushållsavfall (eftersom de inte töms regelbundet).**

Av p-platserna mot Smörslottsgatan kan upp till 3 st p-platser hyras av Brf Fiolens medlemmar. Styrelsen har beslutat att för att få lov att hyra en utvändig p-plats skall minst en plats i garaget hyras. Har Du två bilar i hushållet eller fler kan Du alltså hyra en p-plats utvändigt för 300 kr per månad. Vill Du hyra en garage- eller p-plats alternativt säga upp Din plats kontakta HSB Göteborg på telefon 010-442 20 00. Parkeringsplats nr 23 är främst avsedd som handikapps parkering för den medlem som har parkeringstillstånd för handikapps parkering. Om ingen medlem uppfyller detta krav används den som besöksplats.

Föreningens mål är att samtliga platser ska var uthyrda. Har vi lediga p-platser i garaget kan dessa användas som besöksplatser för våra gäster. När Du utnyttjar en besöksplats glöm inte att markera detta genom att skriva upp Ditt lägenhetsnummer och aktuellt bilnummer på tavlan till vänster direkt innanför garageporten (glöm inte att stryka bokningen när p-platsen inte används längre). För gäster som regelbundet kommer på besök (flera gånger i veckan) eller vid längre besök finns möjlighet att hyra en p-plats. Kostnaden för att hyra en p-plats kortare tid än en månad är för närvarande 125 kr/vecka.

## **Laddplatser för elbil**

Laddplatserna tillsätts enligt följande system

Boende i uppgång 27, 29 och 51 tilldelas plats i grupp 3,4,5,6, 7 räknat i nummerordning

Boende i uppgång 53, 55 tilldelas plats i grupp 28, 29, 30,31, 32 räknat i nummerordning

Boende i uppgång 57, 59, 61 tilldelas plats i grupp 81, 82, 83, 84 ,85 räknat i nummerordning

Boende i uppgång 63, 65 tilldelas plats i grupp 62, 63, 64, 65, 66 räknat i nummerordning

Är alla laddplatser i gruppen redan uthyrda tilldelas medlem plats i den ”gamla” gruppen

52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59.

När en medlem lämnar en ”vanlig” garageplats för att hyra en laddplats får den medlem som nu har laddplatsen byta till den ”vanliga” garageplatsen som blev ledig. Det kan bli en plats närmre eller längre ifrån medlemmens uppgång. Om en medlem utan elbil vill behålla sin nuvarande plats som blivit laddplats går det bra men man betalar då för laddplats.

Styrelsen ansvarar för hur garageplatserna fördelas och talar med de medlemmar som behöver byta plats. Styrelsen meddelar också HSB som ordnar med ett hyresavtal.

## **Bilvård & byte av sommar- & vinterdäck**

Direkt till vänster innanför garageporten finns ett eluttag för den som önskar rengöra/vårda sin bil (t.ex. ansluta en dammsugare). För de som önskar byta däck på sin bil ska detta göras på denna plats eftersom golvet är av betong vilket klarar av belastningen från domkraften (i resten av garaget är golvet av asfalt som riskerar att skadas).

## **Förråd för däck**

I en liten lokal mellan Smörslottsgatan 59 & 61 finns ett förråd för däckförvaring (av sommar- och vinterdäck). De medlemmar som önskar hyra plats i detta kan göra det för en fast årskostnad på f.n. 500 kr. Så snart avgiften är betald (aviseras tillsammans med månadsavgiften 41,66/mån) medges access till lokalen via medlemmens taggar. Detta innebär att endast medlemmar som betalat har access till däcksförrådet. I däcksförrådet finns, förutom hyllor för förvaring av däck, en däckskärra så att däcken lätt kan flyttas till och från bilen.

## **Gästrum (rökning och sällskapsdjur ej tillåtet)**

- För 400 kr per dygn (från kl. 12.00 till kl. 12.00 påföljande dag) kan föreningens medlemmar hyra vår övernattningslägenhet som ligger vägg i vägg med tvättstugan, adress Smörslottsgatan 57. Gästlägenheten har fyra fasta sängplatser (plats för ytterligare två sängar finns). Gästerna tar själva med sig lakan/örngott och handdukar. Det finns toalett med dusch, trinett med två kokplattor, kylskåp och diskbänk. Den som hyr lägenheten ansvarar för att den lämnas städad och med alla inventarier intakta enligt separat inventarielista som finns i pentryt (d.v.s. i samma skick som när den tillträdades). OBS att hushållsavfall endast får slängas i soprummet (och inte på annat håll som t ex i garagets sopstall eftersom dessa inte töms regelbundet).
- Gästrummet bokas via HSB Göteborg på telefon 010-442 20 00. Bokning av gästrummet måste göras senast 2 arbetsdagar före första hyresdygn. För att alla skall kunna utnyttja gästrummet gäller följande tidsmässiga begränsningar:
- Gästrummet kan som längst hyras 1 vecka/7 dagar i sträck. Om ingen annan medlem önskar hyra rummet kan Du självfallet hyra det en längre sammanhängande period – önskar Du en längre hyrestid så meddela detta när Du bokar gästrummet – tyvärr kan förstås ingen garanti lämnas för att så blir fallet. Föreningen lämnar inga hyresrabatter oavsett hyrestid utan 400 kr per natt gäller.
- Glöm inte att avboka minst fem arbetsdagar innan om bokad tid inte kommer att utnyttjas. Övernattningslägenheten debiteras första månaden i närmaste avgiftsperiod.
- Brf Björkekärr har två gästlägenheter, med adress Träringen 16, som även kan hyras av våra medlemmar i Brf Fiolen. Hyran för dessa är 350-450 kr per natt. I dessa finns toalett med dusch, tillgång till ett litet pentry. Båda utrymmena har fyra sängplatser varav två är fasta sängplatser och två extrasängar. Gästerna tar själva med sig lakan/örngott och handdukar. Brf Björkekärrens gästlägenheter bokas via HSB

Om olyckan är framme och något går sönder meddelas detta på styrelsens mobil snarast möjligt så att det som fattas kan ersättas innan nästa gäst skall använda lägenheten. Kostnaden för detta debiteras tillsammans med hyran för gästlägenheten.

Detta gäller även kostnad för lås byte vid förkommen nyckel

## Föreningslokaler

I gaveln mot garageinfarten under huset (Smörslottsgatan 55) finns en föreningsgemensam lokal. Styrelsen håller sina möten här. I lokalen finns ett större rum med tillgång till enkelt pentry, styrelsens förråd och toalett.

Lokalen kan lånas av medlemmar. Bokning sker på almanacka utanför lokalen (garage entrén).

Beträffande städning och sopor gäller samma som beträffande gästrummet ovan.

Förutom denna lokal har vi möjlighet att hyra Brf Björkekärrens samlingslokal vid Trätorget på samma villkor som gäller för Deras medlemmar. Den bokas via HSB Göteborg på telefon 010-442 20 00. Lokalen har ett kök inkl. diskmaskin med porslin. Hyresdygnet börjar och slutar kl. 12.00. Om Du inte vill städa efter festen så kan Du hyra denna tjänst. Prisuppgifter för lokalen och städning kan fås via HSB Göteborg.

## Tvättstuga

Brf Fiolen har en gemensam tvättstuga som nås via trapphuset med adress Smörslottsgatan 57. Medlemmar kan boka sig för 1 tvättid i taget. Bokning görs genom att utdelad låsbricka med lägenhetsnummer placeras i bokningstablå för önskad dag och tvättid.

Det finns fyra tvättpass per dag från kl. 08.00 – 20.00. Torkrum, torkskåp och torktumlaren får användas 1 timma efter att tvättpasset är avslutat. Skulle detta inte räcka så finns alltid möjligheten att komma överens med den som har tvättpasset efter om det är ok att Du använder någon funktion längre tid. Har inte bokad tvättid börjat utnyttjats inom en timma är passet fritt att använda för andra medlemmar.

I tvättstugan finns anvisningar om hur utrustningen fungerar. Om vi följer dessa undviks fel på utrustningen. Brf Fiolen har ingen tvättmaskin som är byggd för den belastning det innebär att tvätta mattor. Det är med andra ord inte tillåtet att tvätta mattor i någon av föreningens gemensamma tvättmaskiner. Om något fel trots detta uppstår kontakta felanmälan snarast möjligt. Informera gärna dina grannar om vad som är trasigt genom att t ex skriva en lapp som sätts upp i tvättstugan.

Om vi alla hjälps åt att städa efter avslutat tvättpass kommer alla att finna tvättstugan i önskvärt skick. Det är självklart inte tillåtet att t ex färga kläder i föreningens tvättstuga eller att tvätta eller torka sådant som kan påverka maskinerna eller efterkommandes tvätt. Tänk på att Dina grannar kan ha problem med t ex allergi vid val av tvättmedel etc.

Glöm inte att flytta låsbrickan efter avslutad tvätt så att tvättiden kan bokas av andra i föreningen.

## Soprum

Föreningen har två soprum, ett mindre mot Rosendalsgatan 27 och ett större mellan Smörslottsgatan 55 och 57 bredvid garageinfarten. I båda soprummen finns kärl för matavfall, blandat hushållsavfall samt återvinning av tidningar, plast, metall och glas. I det större finns dessutom kärl för återvinning av batterier och glödlampor. Ju fler som utnyttjar denna möjlighet att sortera desto lägre blir kostnaderna för sopheringen. I anslutning till respektive kärl finns anvisningar för vad som får slängas. Läs och följ dessa instruktioner noggrant så undviker föreningen onödiga straffavgifter. Det är viktigt att sopor som slängs i kärlet för blandat hushållsavfall slås in ordentligt innan de slängs. Endast avfall från det egna hushållet får lämnas i soprummet.

Allt övrigt avfall som inte finns med på dessa anvisningar som t ex skrymmande kartonger (tex flyttkartonger) gamla möbler, elektronik (TV-apparater, brödrostar, datorer, hårtorkar m.m.) och miljöfarligt avfall etc. skall lämnas hos kommunens återvinningsstationer.

Den medlem som inte följer dessa anvisningar kommer att debiteras för de kostnader som annars drabbar oss övriga i Brf Fiolen. Den närmaste återvinningscentralen finns vid Sävenäs på von Utfallsgatan.

På plats kan ett kort som medger 6 avgiftsfria besök per år kvitteras ut. Uppgifter om öppettider m.m. kan fås på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se) alternativt på telefon 031-368 27 00.

## Avslutningsvis...

Denna Praxis ska ses som ett komplement till föreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen. Avsikten med detta material är att samla all information på ett ställe. Det skall dessutom ses som ett levande dokument som vi tillsammans uppdaterar i takt med att vår förening utvecklas – och som nämndes inledningsvis inget är heligt utan allt kan ändras men för att det skall fungera måste alla få en chans att tycka till och veta vad som gäller

# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.