



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Borgmästaren | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Borgmästaren I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 13:2	1954-03-09	1961
Söder 13:3	1954-03-09	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
86	garageplatser	1 920
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 232
9	lokaler (hyresrätt)	2 282
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 279

Totalt 179 objekt	11 713
-------------------	--------

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 40 st 2 rok, 12 st 3 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen har under 2024 uppdaterat areorna och därmed påbörjat digitalisering av äldre ritningar över fastighetens samtliga lokaler och boytor.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joakim Mårtensson	Ordförande
Göran Jakobsson	Ledamot
Margareta Lindquist	Ledamot
Marianne Silfver	Ledamot
Jesper Eriksson	Ledamot
Jens Salander	Ledamot
Mats Åkerlind	Suppleant
Britt-Louise Ström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledarmöterna Joakim Mårtensson, Margareta Lindquist och Jens Salander samt styrelsesuppleanterna Britt-Louise Ström och Mats Åkerlind.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Margareta Lindquist, Joakim Mårtensson samt extern firmatecknare Stig Andersson.

Revisorer har varit: Ola Christoffersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Westman (sammankallande), Reidar Blomqvist samt Leif Dybeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. 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.

Föreningen har börjat med en ny rutin med en avflyttningstillsyn som görs vid lägenhetsbyten där styrelsen går in och utvärderar lägenhetens skick och lämnar ett protokoll till nya ägaren med eventuella brister som behöver åtgärdas för att säkerställa lägenheternas skick så att de inte påverkar övrig fastighet negativt.

Myndighetsbesiktningar

Energideklaration utfördes 2022-02-11, giltig tom 2032-02-10.

Våra hissar besiktas årligen och är godkända tom juni 2025.

Senaste obligatoriska ventilationskontrollen för lägenheterna genomfördes 2022-01-21 med godkänt resultat.

Obligatorisk ventilationskontroll för affärslokaler påbörjades under 2024 och slutförs under 2025.

Godkänd garageport till och med 2025-01-31.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-19, varvid UH-planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörjat renovering och relining av samtliga avluftsledningar med start från loftgångskroppen mot Södra Kansligatan. Arbetet fortsätter kommande år för åtgärd i samtliga lägenheter. Översyn av våra fettavskiljare. Slutförd inventering och genomgång av samtliga lägenhetsförråd. Löpande översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Belysningsarmaturer i förrådsdel A bytt. Påbörjat åtgärd av takränna mot Södra Kansligatan. Relining av golvbrunnar och avvattningsledningar i garaget. Installation av brandskyddsutrustning i tvättstugor. Ny gymutrustning, half-rack ställning med skivstång och tillhörande vikter samt ställbar träningsbänk. Uppdatering och digitalisering av befintliga ritningar. Kameror i garaget återställda.
2023	Samtliga dagvattenledningar i höghuset, lofthusen och gårdshuset har renoverats och relinats. Dessutom har avloppsrör i källaren relinats. Samtliga ventilationsaggregat för lokalerna har renoverats. Målningsarbetena i källaren har slutförts. I samband med detta har tvättstugorna och duschutrymmet i bastudelen fräschats upp. En ny toalett har installerats i källaren. Fasaderna på lofthusen mot innergården har målats. Taken över loftgångarna har tjärats. Nya förråd har byggts. Äldre elledningar i källaren har tagits bort och ny belysning i källaren har installerats. Utvecklingen av innergården och motionsrummet har fortsatt. Bland annat har motionsrummet fått ett nytt gå-och löpband. Mycket kraft har i sommar lagts på att sköta blommorna på innergården.
2022	Bytt dagvattenledningar och del av avloppsstam i garaget. Genomfört relining av dagvattenledningar i höghuset. Rensat ventilationskanaler för lägenheter och justerat ventilationen i samtliga lägenheter. Målat fasader, målat inventarier på ena innergården samt målat trapphus och källare. Utvecklat innergården med bland annat ett växthus. På grund av ett flertal inbrott i huset har samtliga dörrar för gemensamma utrymmen antingen förstärkts eller bytts ut mot mer stödsäkra dörrar. Ett nytt låssystem för huset har installerats.
2021	Motionsrummet och föreningslokalen har upprustats. En översyn av innergården har genomförts. Tillsammans med en integritetsskyddspolicy för föreningen, har installerats kameror i garaget. Balkongdörrar mot Södra Kansligatan har justerats. Plåttaket på höghuset har förstärkts med anledning av skyfallet i augusti.
2020	Det överskjutande taket mot Södra Kansligatan har renoverats. Nytt tak har lagts på det överskjutande taket på våning tre mot Brunnsgatan. Begränsningslinjer för garageplatserna har målats. Påbörjat upprustningen av motionslokalen och föreningslokalen.

Huset färdigställdes ursprungligen 1959/60. Den första etappen mot Södermalmstorg blev klar 1959. Den andra etappen mot Timmermansgatan blev klar 1960. Sedan huset byggdes har funnits både bostadsrättslägenheter och affärslokaler i huset. Under åren har de olika styrelserna hela tiden försökt att anpassa affärslokalerna efter hur affärsstrukturen ser ut i centrum och på söder samt naturligtvis efter verksamheternas olika behov. För att få en bättre ventilation i affärslokalerna byggde föreningen 1997 om ventilationen i affärslokalerna och byggde två ventilationshus på innergården för desamma. Runt år 2000 omvandlade föreningen ett flertal affärslokaler i huset till bostadsrättslägenheter. År 2001 genomförde föreningen en omfattande stam- och badrumsrenovering i huset. I samband med den installerades nya elcentraler, jordade uttag och nya elledningar i samtliga bostadslägenheter. År 2013 renoverades hissarna. Med början år 2014 har samtliga fönster i huset bytts. 2021-2024 relinades samtliga dagvattenledningar.

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

Nedanstående underhålls- och investeringsplan för 2024-2028 bygger på föreningens 30-åriga underhållsplan. Styrelsen ser underhållsplanen som just en plan. Åtgärder i underhållsplanen kan skjutas upp eller tidigareläggas beroende på objektens aktuella tillstånd, föreningens ekonomi och om styrelsen maktar med att hantera åtgärden. När styrelsen arbetar med underhålls- och investeringsplanen framåt i tiden är perspektivet oftast ett år framåt.

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt renovering och relining av samtliga avluftningsledningar. Måla om taket på ventilationshusen. Byte av en fettavskiljare för affärsverksamhet. Översyn av balkongräcken. Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.
2026	Ny golvbeläggning i garaget. Åtgärda utvändig sockel. Översyn av fasad runt huset. Tvätta fasaden. Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.
2027	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler för affärslokalerna.
2028	OVK lägenheterna. Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.
2029	Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	172	31	113	170
Skuldsättning, kr/kvm	1 552	1 717	1 708	1 731	1 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 420	2 473	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	175	181	236	187	155
Årsavgifter, kr/kvm	642	635	503	503	503
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	604	638	624	626	626
Nettoomsättning, tkr	7 080	6 638	6 091	6 119	6 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	102	-1 069	57	866
Soliditet, %	33	32	33	35	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	705 518	0	0	705 518
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 972 227	0	0	2 972 227
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	392 741	0	17 581	410 322
S:a bundet eget kapital, kr	4 070 486	0	17 581	4 088 067
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 836 330	102 210	-17 581	5 920 959
Årets resultat, kr	102 210	-102 210	531 253	531 253
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 938 540	0	513 672	6 452 212
S:a eget kapital, kr	10 009 026	0	531 253	10 540 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 403 419 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	5 938 540
Årets resultat, kr	531 253
Reservation till underhållsfond, kr	-421 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	403 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 452 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 452 212

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 080 201	6 638 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	212 043
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 080 201	6 850 159
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 712 249	-3 644 646
Underhåll enligt plan	Not 5	-403 419	-722 112
Övriga externa kostnader	Not 6	-528 921	-477 693
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-495 170	-466 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-906 265	-829 581
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-60 557	-201 729
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 106 581	-6 342 606
RÖRELSERESULTAT		973 620	507 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 873	6 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 241	-411 971
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-442 368	-405 343
ÅRETS RESULTAT		531 253	102 210



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 074 715	28 953 796
Summa materiella anläggningstillgångar		29 074 715	28 953 796
Summa anläggningstillgångar		29 074 715	28 953 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 082	1 313
Kundfordringar		20 108	5 852
Avräkningskonto HSB		1 505 107	1 301 055
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	143 273	111 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	336 834	250 840
Summa kortfristiga fordringar		2 008 404	1 670 469
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	830 558	800 000
Summa kortfristiga placeringar		830 558	800 000
Kassa och bank			
Kassa		181	181
Bank	Not 14	3 054	2 851
Summa kassa och bank		3 235	3 032
Summa omsättningstillgångar		2 842 197	2 473 501
SUMMA TILLGÅNGAR		31 916 912	31 427 297

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	705 518	705 518
Upplåtelseavgifter	2 972 227	2 972 227
Fond för yttre underhåll	410 322	392 741
Summa bundet eget kapital	4 088 067	4 070 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 920 959	5 836 330
Årets resultat	531 253	102 210
Summa fritt eget kapital	6 452 211	5 938 540

Summa eget kapital

10 540 278

10 009 025

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 923 290	15 084 446
Summa långfristiga skulder		17 923 290	15 084 446

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	256 404	3 351 652
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 361 844	1 508 780
Leverantörsskulder		747 453	504 767
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 884	34 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	116 379	14 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	945 380	919 267
Summa kortfristiga skulder		3 453 344	6 333 826

Summa skulder

21 376 634

21 418 272

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 916 912

31 427 297

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	973 620	507 553
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	906 265	829 581
Övriga poster	60 557	201 729
	<u>1 940 443</u>	<u>1 538 863</u>
Erhållen ränta	36 011	2 490
Erlagd ränta	-478 423	-390 839
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 498 031</u>	<u>1 150 514</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 021	75 727
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 932	-496 370
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 344 078</u>	<u>729 870</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 087 742	-2 738 667
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 087 742</u>	<u>-2 738 667</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-21 524	1 753 596
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-21 524</u>	<u>1 753 596</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 812	-255 202
Likvida medel vid årets början	2 104 088	2 359 290
Likvida medel vid årets slut	<u>2 338 900</u>	<u>2 104 088</u>
	234 812	-255 202

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 255 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 453 912	3 289 476
Årsavgifter lokaler	1 208 760	1 151 196
Årsavgift el	156 826	0
Hysesintäkt lokaler	1 741 261	1 630 458
Hysesintäkt garage och bilplatser	358 030	362 040
Hysesintäkt övrigt	2 000	1 400
Konsumtionsavgift el	0	293 439
Avsatt till inre fond	0	-210 723
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 134	8 623
Övriga primära intäkter och ersättningar	146 278	112 207
	7 080 201	6 638 116
I Årsavgift ingår kostnaden för värme, vatten och TV/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	0	212 043
	0	212 043
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-321 625	-397 230
Ventilationsrensning	-17 483	0
El	-643 582	-616 380
Uppvärmning	-1 040 358	-989 088
Vatten	-362 088	-336 305
Renhållning	-173 868	-172 089
TV, bredband, iptelefoni	-127 447	-130 507
Serviceavtal	-73 193	-58 049
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 933	-11 501
Förvaltningskostnader	-420 253	-370 251
Försäkringar	-95 879	-131 197
Fastighetsskatt	-399 290	-395 887
Övriga driftskostnader	-25 250	-36 162
	-3 712 249	-3 644 646
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målningsarbeten m. m.	-45 698	-129 143
Underhåll dörrar och portar	0	-21 638
Dagvattenprojekt kostnadsförd del	-96 629	-497 371
Underhåll lavlopp höghus	-27 311	-73 961
Relining kostnadsförd del	-68 762	0
Utbyte tvättmaskin och torkskåp	-122 874	0
Utbyte grundvattenpump	-22 270	0
Utbyte industriarmaturer	-19 875	0
	-403 419	-722 112

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-26 709	-51 135
Övriga förvaltningskostnader	-246 381	-196 088
Kostnader överlåtelse och panter	-12 603	-8 560
Föreningsverksamhet	-18 020	-5 106
Kontorsutrustning och -material	-17 944	-21 855
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 479	-15 548
Konsulter	-144 057	-36 460
Förbrukningsinventarier	-18 528	-95 087
Medlemsavgifter HSB	-33 200	-33 200
Arrende, hyra, leasing	0	-14 655
	-528 921	-477 693

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-160 750	-139 500
Löner för anställda *	-23 500	-172 000
Vicevärdsarvode	-108 045	-97 008
Övriga arvoden	-134 000	0
Sociala avgifter	-68 875	-58 338
	-495 170	-466 846

* Har under 2024 bytt konto och redovisas nu som övriga arvoden

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-792 689	-778 754
Markanläggningar	-113 577	-50 827
	-906 265	-829 581

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-60 557	-201 729
	-60 557	-201 729

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 761 075	43 419 815
Årets försäljning, utrangering byggnad	-241 425	-407 923
Årets investering - Relining & IMD utrustning	978 498	749 184
Ingående anskaffningsvärde mark	944 000	944 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 292 248	1 302 765
Årets investering markanläggning	109 244	1 989 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 843 641	47 997 324

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 989 082	-18 416 522
Årets försäljning, utrangering byggnad	18 867	206 194
Årets avskrivningar byggnader	-792 689	-778 754
Ingående avskrivningar markanläggningar	-54 446	-3 619
Årets avskrivningar markanläggningar	-113 577	-50 827
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 930 926	-19 043 527

Utgående redovisat värde**28 912 715 28 953 796**

Redovisade värden byggnader	24 735 245	24 771 994
Redovisade värden mark	944 000	944 000
Redovisade värden markanläggningar	3 233 470	3 237 803

Fastighetsbeteckning: Söder 13:2 & 13:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	63 000 000	31 000 000	94 000 000	94 000 000
Lokaler		16 600 000	9 800 000	26 400 000	26 400 000
		79 600 000	40 800 000	120 400 000	120 400 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	27 838 000	27 838 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 838 000	27 838 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	144 870	32 837
Övriga kortfristiga fordringar	-1 597	78 572
	143 273	111 409

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 000	4 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 834	246 702
	336 834	250 840

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken kortfristig placering		2025-02-12	830 558	800 000
			830 558	800 000

Not 14 BANK

Handelsbanken affärskonto		3 054	2 851
		3 054	2 851

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2026-04-30	2 417 760	66 240
Stadshypotek		1,63%	2029-12-30	2 517 568	25 888
Stadshypotek		1,69%	2027-03-01	725 636	7 460
Stadshypotek		4,29%	2031-03-31	3 530 000	40 000
Stadshypotek		3,93%	2027-03-30	1 930 000	40 000
Stadshypotek		4,04%	2027-04-30	807 748	9 024
Stadshypotek		3,72%	2027-01-30	2 287 500	12 500
Stadshypotek		2,26%	2026-09-30	814 292	19 504
Stadshypotek		1,16%	2028-12-01	3 149 190	35 788
				18 179 694	256 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 923 290**

Nästa års amortering av långfristig skuld 234 880

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **234 880**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 025 616

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 897 674

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 508 780	1 455 038
Avsättning	0	210 723
Uttag	-146 936	-156 981
	1 361 844	1 508 780

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 849	34 752
Slutskatteskuld föregående år	2 035	0
	25 884	34 752

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	36 195	1
Personalens källskatt	47 640	9 475
Arbetsgivaravgifter	32 544	5 133
	116 379	14 609

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	63 500
Upplupna sociala avgifter	0	19 952
Upplupen el och värme	189 212	204 560
Upplupna räntekostnader	49 271	50 453
Upplupen revision	33 000	38 500
Upplupen kostnad underhåll	8 750	37 155
Upplupen renhållning	6 779	151
Förutbetalda årsavgifter och hyror	656 513	503 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 855	1 255
	945 380	919 267

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Göran Jakobsson	Jens Salander	Jesper Eriksson
Joakim Mårtensson	Margareta Lindquist	Marianne Silfver

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

Ola Christoffersson	Richard Olsson
Wallhaga Ekonomikonsulter	BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Borgmästaren i Gävle, org.nr. 785000-1137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Borgmästaren i Gävle för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Borgmästaren i Gävle för räkenskapsåret 2024 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, 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Ola Christoffersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Borgmästaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MÅRTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:02:36



BO GÖRAN JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:26:47



JESPER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:01:07



MARGARETA LINDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:02:18



JENS SALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:08:14



MARIANNE SILFVER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:23:45



SVEN OLA CHRISTOFFERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:19:47



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:44:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Borgmästaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN OLA CHRISTOFFERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:22:26



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:52:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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