



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bergmossen i Värmdö

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2024

HSB Brf Bergmossen i Värmdö kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2023.

Datum/tid: 2024-04-18 Kl. 18.00

Plats: Föreningslokalen, Bergmossevägen 20

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1 Behandling av motion från styrelsen, att ej trycka nästa års årsredovisning, utan endast tillhandahålla den digitalt. Både en ekonomisk besparing och miljömässig.
 - 24.2 Behandling fastställande av nya stadgar. Första läsningen.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergmossen i Värmdö med säte i Värmdö org.nr. 769619-6638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:208	2009-07-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring finns i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	p-platser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11054
11	lägenheter (hyresrätt)	863
Totalt 307 objekt		11917

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 70 st 2 rok, 61 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519		Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning

Totalt 1 objekt

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens samfällighet med 46,5% tillsammans med Brf Eken 14,52% och Brf Dalen 38,94%. Samfälligheten har till uppgift att gemensamt svara för kosntaderna för bl.a. infartsväg, vägbelysning samt gångväg och trappa ned till busshållplatserna. Kostnaden fördelas enligt beslut av lantmäteriet i proportion till antal lägenheter inom respektive förening.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stig-Göran Svanberg	Ordförande	2016-06-09	2023-07-20
Henrick Lindberg	Ordförande	2023-07-20	
Henrick Lindberg	Ledamot	2010-06-14	
Kjell Fosselius	Ledamot	2017-05-09	
Anders Leiderman	Ledamot	2023-07-20	
Märta Hellström	Ledamot	2016-06-09	
Yvonne Henning	Ledamot	2017-05-09	2023-05-08
Carina Gaude	Ledamot	2021-06-10	
Maria Lisette Smith	Ledamot	2023-05-08	
Kari Sandgren	Ledamot	2011-05-18	
Jannike Norlin	Ledamot	2016-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Märta Hellström, Maria Smith och Kjell Fosselius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Leiderman, Märta Hellström, Carina Gaude, Kari Sandgren och Henrick Lindberg.

Revisorer har varit: Rita Säbom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Patrick Eklund och Helen Österby, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. 1 röst via fullmakt och 1 röst utgick pga obetald avgift

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 23 maj 2023.

Avgiften har höjts med 3% från kvartal 2, 2023

Markarbeten till 2 nya sopstationer

Sopnedkast (7 st) stängda och ny rutin för matavfallssortering / restavfall

Iordningsställande av gamla soprummen, (7 st)

OVK tvättstugor, 8 st

Målning av mopedförråd

Ny altan utanför föreningshuset

Ny portkodslösning
Högtrycksspolning av alla stammar på våning -1, 0 och 1
Ny fläkt (torktumlare/torkskåp) i 23:an
Bytt spjäll i ventilationsaggregat i 21:ans UC
Fyllt på med ny sand till sandlådan
Nytt grus till trappan ner mot busshållplatserna
Slamsugning dagvattenbrunnar
Vattenskada i 27:an
Hyreslägenhet 1 ny kyl/frys och 1 spis

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ombyggnad UC
Frånluft installerat
Fönsterrenovering
Nya entre ras-skydd
Bergvärme
Uppdatering maskinpark tvättstugor
Ny hiss i 22:an
Ny sopsortering med 2 nya sopstationer
Ny portkodslösning

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

Byte frånluftsvärmepumpar samt fläktar, samtliga hus
Utemiljö runt våra hus
Renovering tak
Solceller på våra tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	314	307	289	250
Skuldsättning, kr/kvm	6 294	6 286	6 286	7 795	7 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 785	6 831	6 831	6 889	8 693
Räntekänslighet, %	8	8	8	10	11
Energikostnad, kr/kvm	295	237	235	199	213
Årsavgifter, kr/kvm	843	828	828	815	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	83	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	958	920	922	916	962
Nettoomsättning, tkr	11 186	10 925	10 887	10 857	10 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	482	1 346	950	696
Soliditet, %	66	66	66	60	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har också fått en extra debitering från Holmviksskogens samfällighet som påverkar resultat negativt.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 4 268 844 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 204 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3%

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	131 661 819	0	927 420	132 589 239
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	16 879 911	0	1 472 580	18 352 491
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 167 060	0	1 513 610	8 680 670
S:a bundet eget kapital, kr	155 708 790	0	3 913 610	159 622 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 735 505	481 753	-1 513 610	-7 767 362
Årets resultat, kr	481 753	-481 753	-410 555	-410 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 253 752	0	-1 924 165	-8 177 917
S:a eget kapital, kr	149 455 038	0	1 989 445	151 444 483

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 841 390 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	-6 253 752
Årets resultat, kr	-410 555
Reservation till underhållsfond, kr	-2 355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	841 390
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 177 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 177 917

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 186 441	10 909 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 483	15 420
Summa Rörelseintäkter		11 420 924	10 925 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 315 677	-6 419 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 681	-204 062
Personalkostnader	Not 6	-417 681	-447 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 995 781	-2 029 031
Summa Rörelsekostnader		-10 024 820	-9 100 445
Rörelseresultat		1 396 104	1 824 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	151 805	49 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 958 464	-1 392 312
Summa Finansiella poster		-1 806 659	-1 343 044
Resultat efter finansiella poster		-410 555	481 753
Resultat före skatt		-410 555	481 753
Årets resultat		-410 555	481 753

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	210 328 299	212 324 079
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		210 328 299	212 324 079

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**210 328 799 212 324 579**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12	9 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 368 778	4 619 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	281 255	296 739
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 650 045	4 925 142

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 500 000	9 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 500 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 040 362	31 801
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 040 362	31 801

Summa Omsättningstillgångar**18 190 408 13 956 943****Summa Tillgångar****228 519 206 226 281 522**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	150 941 730	148 541 730
Fond för yttre underhåll	8 680 670	7 167 060
Summa Bundet eget kapital	159 622 400	155 708 790

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 767 362	-6 735 505
Årets resultat	-410 555	481 753
Summa Ansamlad förlust	-8 177 917	-6 253 752

Summa Eget kapital**151 444 483 149 455 038**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 000 000	30 000 000
Summa Långfristiga skulder		45 000 000	30 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 000 000	45 000 000
Leverantörsskulder		410 370	203 093
Skatteskulder		30 454	20 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	32 527	35 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 601 372	1 567 933
Summa Kortfristiga skulder		32 074 723	46 826 483

Summa Skulder**77 074 723 76 826 483****Summa Eget kapital och skulder****228 519 206 226 281 522**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 396 104	1 824 796
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 995 781	2 029 031
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 995 781	2 029 031
Erhållen ränta	972	49 268
Erlagd ränta	-1 792 172	-1 392 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 600 685	2 510 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	186 212	-34 660
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 948	111 650
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	268 159	76 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 868 844	2 587 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 400 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 400 000	0
Årets kassaflöde	4 268 844	2 587 774
Likvida medel vid årets början	13 575 865	10 988 091
Likvida medel vid årets slut	17 844 709	13 575 865

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader 120 år.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 313 640	9 092 604
	Hyror bostäder	1 277 066	1 257 814
	Hyror lokaler	55 779	50 319
	Hyror garage och parkeringsplatser	410 055	386 701
	Hyror övrigt	8 400	8 400
	Övriga primära intäkter	150 860	121 819
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 215 800	10 917 657
	Avgiftsbortfall	-65 179	-5 955
	Hyresbortfall	35 820	-1 881
	<i>Summa</i>	-29 359	-7 836
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 186 441	10 909 821

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	15 420
-------------------------	---	--------

Elstöd	234 483	0
--------	---------	---

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	234 483	15 420
-------------------------------------	----------------	---------------

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-791 648	-629 573
---	----------	----------

Reparationer	-721 513	-467 916
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-841 390	-1 240 825
--------------------	----------	------------

Försäkringsskador	-8 081	-49 291
-------------------	--------	---------

El	-1 354 346	-717 647
----	------------	----------

Uppvärmning	-1 349 392	-1 115 660
-------------	------------	------------

Vatten	-816 050	-988 528
--------	----------	----------

Sophämtning	-444 829	-342 566
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-293 992	-266 460
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-77 317	-71 289
-----------------------	---------	---------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 746	-217 217
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-373 616	-312 916
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-14 758	0
-----------------------	---------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 315 677	-6 419 888
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-2 925	-21 613
-----------------------------	--------	---------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-106 880	-82 543
---------------------------------------	----------	---------

Administrationskostnader	-45 704	-33 930
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-15 625	-14 875
-----------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-21 530	-21 530
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	0	-375
---------------------	---	------

Övriga förvaltningskostnader	-103 017	-29 196
------------------------------	----------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-295 681	-204 062
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-195 000	-187 000
	Revisionsarvode	-7 000	-6 000
	Övriga arvoden	-7 000	-6 000
	Löner och övriga ersättningar	-136 200	-170 550
	Sociala avgifter	-72 481	-77 914
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-417 681	-447 464
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	522	1 423
	Ränteintäkter HSB bunden placering	149 833	47 056
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 450	789
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	151 805	49 268
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 856 105	-1 391 858
	Övriga räntekostnader	-102 359	-454
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 958 464	-1 392 312

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 992 817	183 992 817
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 552 141	48 552 141
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	232 544 958	232 544 958
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 220 879	-18 225 097
	Årets avskrivningar	-1 995 781	-1 995 781
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 216 659	-20 220 879
	Utgående redovisat värde	210 328 299	212 324 079
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	186 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	248 000 000	248 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 500 000	121 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	121 500 000	121 500 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 304 346	4 555 804
	Övriga fordringar	64 432	63 252
	Summa Övriga fordringar	4 368 778	4 619 056
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	150 833	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 422	296 739
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 255	296 739

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	7 500 000	9 000 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	7 500 000	9 000 000
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	30 740	11 740
-------	--------	--------

Handelsbanken	6 009 622	20 061
---------------	-----------	--------

Bankkonto 8	0	0
-------------	---	---

Summa Kassa och bank	6 040 362	31 801
----------------------	-----------	--------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,87%	2028-06-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	4,02%	2027-04-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,89%	2024-06-01	30 000 000	0
			75 000 000	0

Långfristig del	45 000 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	30 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	30 000 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,87%	2028-06-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	4,02%	2027-04-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,89%	2024-06-01	30 000 000	0
			75 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	30 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	30 000 000
-----------------	------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 614	10 245
	Källskatt	315	8 715
	Övriga kortfristiga skulder	17 598	16 093
	<i>Summa Övriga skulder</i>	32 527	35 053
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	911 482	921 627
	Övriga förutbetalda intäkter	475 174	0
	Upplupna räntekostnader	214 625	48 333
	Övriga upplupna kostnader	92	597 973
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 601 372	1 567 933

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö, org.nr. 769619-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rita Säbom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bergmossen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRICK LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:18:35



KJELL FOSSELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:44:40



KARI SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:24:02



ANDERS LEIDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:58:53



JANNIKE NORLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:00:24



MÄRTA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:14:52



CARINA GAUDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:25:58



MARIA LISETTE KENNERMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:56:31



RITA SÄBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:14:58



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:43:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bergmossen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RITA SÄBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:11:24



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:42:42



Motion

Digital Årsredovisning

Styrelsen önskar att årsredovisningar framöver ska ges digitalt till medlemmar i BRF Bergmossen, och inte i pappersform.

Ett exemplar av årsredovisningen kommer att finna i pappersform i varje port. Den som inte har möjlighet att läsa det digitalt kan kontakta styrelsen för att få ett ex utskrivet.

Årsredovisningen kommer att kunna läsas digitalt på vår hemsida.

Fördelarna är att vi sparar in på både ekonomin och miljön.

Med vänlig hälsning
Brf Bergmossens styrelse

Gustavsberg 240209



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor