



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Berget i Luleå**  
797000-0555

**2020-01-01 - 2020-12-31**

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Berget i Luleå, 797000-0555 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sillen 9. På fastigheten har under 1960 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Sandviksgatan 76-78 A-B och innehåller 48 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	32	
5 rum och kök	3	
Bostäder	48	3 329
Lokaler	1	311
Garageplatser	12	
Bilplatser med carport	24	
Bilplatser med motorvärmare	2	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

1993 Omb badrum	2011 Ny El
2002 Omb balkonger	2013 Carport
2005 Omb gemensamhetslokaler	2013 Motorvärmarstyrning
2005 Omb gemensamhetsel	2013 Markanläggning
2006 Omb trapphus	2014 Porttelefon
2006 Termostatventiler	2017 Ny ventilation, FTX-system samt nya köksfläktar
2009 Bastu	2019 Nya garageportar
2010 Tidsautomatik	2019 Ny Led-belysning i trapphus
2010 Kodlås källardörrar	2020 Påbörjat skärmtak till entréer
2011 Ny belysning	

TM

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder eller investeringar.  
- Påbörjat bygga skärmtak till samtliga entréer.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året. Då konstaterade en rad mindre åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.  
- Relining  
- Basturenovering

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 560 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 99 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Lindmark	ordförande
Stefan Wahlström	vice ordförande
Sture Jonsson	sekreterare
Frida Henriksson	ledamot
Robin Jonsson	ledamot
Daniel Engman	utsedd av HSB Norr from mars 2021
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr tom mars 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Lindmark, Stefan Wahlström, Frida Henriksson samt Robin Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Wahlström, Maria Lindmark, Frida Henriksson och Sture Jonsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Anki Hedlund med Evelina Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Under året har valberedningen bestått av Adam Jacobsson som sammankallande samt Jessica Åhl.

### Representanter i HSB Norr's distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norr's distriktsstämma har varit Maria Lindmark samt Stefan Wahlström som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal	Leverantör
<i>Avtalstyp</i>	
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

#### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 71 (72) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 323	2 333	2 333	2 366	2 332
Resultat efter fin.poster i tkr	523	375	405	500	621
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	560	560	560	560	560
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	369	396	413	431	384
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 114	1 157	1 200	1 243	1 082
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	0,9	0,6	0,7	0,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	631	603	584	556	542
Sparande, kr/m2 totalyta*	233	202	202	181	-
Soliditet i %**	58	58	56	53	51

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 055 000 kr. Under året har föreningen amorterat 156 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 26 år.

#### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	138 815	943 680	2 196 483	2 749 701	374 672
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16				374 672	-374 672
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			99 000	-99 000	
Årets resultat					522 842
<b>Vid årets slut</b>	<b>138 815</b>	<b>943 680</b>	<b>2 295 483</b>	<b>3 025 373</b>	<b>522 842</b>

TM

### Framtidsvision

Styrelsens ambitioner ligger i att förvalta och förbättra boendet i Brf Berget. Det ska ske genom att skapa förutsättningar för ett boende som håller låga avgifter samtidigt som föreningen ska spara för att ha resurser när kostnadskrävande underhållsåtgärder måste utföras. Dessutom ska föreningens planerade investeringar skapa en grund för ett bekvämt boende samt en värdestegring som följer samhället i övrigt.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 025 373
Årets resultat	<u>522 842</u>
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 548 215</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<u><b>3 548 215</b></u>
--------------------------------	-------------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*TM*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 323 279	2 332 681
Övriga rörelseintäkter	3	1	4 656
		<u>2 323 280</u>	<u>2 337 337</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 344 305	-1 440 181
Underhåll	5	-	-35 000
Övriga externa kostnader	6	-29 852	-49 777
Personalkostnader	7	-58 302	-75 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-326 574	-325 371
		<u>-1 759 033</u>	<u>-1 925 928</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>564 247</b>	<b>411 409</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	62	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41 467	-36 768
		<u>-41 405</u>	<u>-36 737</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>522 842</b>	<b>374 672</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>522 842</b>	<b>374 672</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>522 842</b>	<b>374 672</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	8 802 084	9 126 522
Inventarier	13	4 271	6 407
Pågående nyanläggningar och förskott	14	481 476	12 011
		<u>9 287 831</u>	<u>9 144 940</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>9 288 281</u></b>	<b><u>9 145 390</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Avräkning HSB Norr ek för		2 477 000	1 788 816
Övriga fordringar	15	551	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 902	82 228
		<u>2 576 453</u>	<u>1 871 046</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 576 453</u></b>	<b><u>1 871 046</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>11 864 734</u></b>	<b><u>11 016 436</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 815	138 815
Upplåtelseavgift		943 680	943 680
Yttre underhållsfond	17	2 295 483	2 196 483
		<u>3 377 978</u>	<u>3 278 978</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 025 373	2 749 701
Årets resultat		522 842	374 672
		<u>3 548 215</u>	<u>3 124 373</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 926 193</b>	<b>6 403 351</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	2 025 000	1 870 000
		<u>2 025 000</u>	<u>1 870 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	2 030 000	2 341 000
Leverantörsskulder		563 182	80 798
Aktuell skatteskuld		6 123	3 627
Fond för inre underhåll	20	6 392	6 392
Övriga skulder	21	-	6 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	307 844	304 920
		<u>2 913 541</u>	<u>2 743 085</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 864 734</b>	<b>11 016 436</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9 % på anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	1 985 012	1 985 012
Hysesintäkter	383 105	380 155
Intäkter el*	64 704	70 992
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 562	10 455
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 400	5 600
	<u>2 443 783</u>	<u>2 452 214</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-120 504	-119 504
Rabatter/Avdrag	-	-29
	<u>2 323 279</u>	<u>2 332 681</u>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1	4 656
	<u>1</u>	<u>4 656</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	221 592	224 576
Snöröjning och halkbekämpning	16 139	38 637
Reparationer	70 710	117 082
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	147 253	143 605
Uppvärmning	243 828	255 240
Vatten	130 102	128 983
Renhållning	66 906	66 498
Förvaltningskostnader	205 832	228 468
Försäkring	41 079	40 190
Fastighetsskatt/avgift	92 352	89 856
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 808	74 009
Kabel-TV	33 704	33 037
	<u>1 344 305</u>	<u>1 440 181</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	35 000
	<u>-</u>	<u>35 000</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 575	21 600
Telefon och porto mm	6 183	6 528
Riskkostnader	743	620
Bolagsverket, gåvor	1 611	1 700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 740	19 329
	<u>29 852</u>	<u>49 777</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit Daniel Engman HSB Norr		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	41 100	41 090
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	900	910
Sociala kostnader förtroendevalda	<u>10 802</u>	<u>11 104</u>
	52 802	53 104
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	<u>5 500</u>	<u>22 495</u>
	<b>58 302</b>	<b>75 599</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	263 812	262 609
Inventarier	2 136	2 136
Markinventarier	<u>60 626</u>	<u>60 626</u>
	<b>326 574</b>	<b>325 371</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	<u>62</u>	<u>31</u>
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>31</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	41 465	36 688
Övriga finansiella kostnader	<u>2</u>	<u>80</u>
<b>Summa</b>	<b>41 467</b>	<b>36 768</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	522 842	374 672
Reservering till yttre underhållsfond	-99 000	-107 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	<u>-</u>	<u>35 000</u>
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>423 842</b>	<b>302 672</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

TML

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	15 738 830	15 405 858
-Årets anskaffningar	-	332 972
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>15 738 830</b>	<b>15 738 830</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 719 209	-7 456 600
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-263 812	-262 609
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 983 021</b>	<b>-7 719 209</b>
<b>Markanläggningar</b>		
-Vid årets början	1 212 533	1 212 533
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 212 533</b>	<b>1 212 533</b>
- Vid årets början	-424 382	-363 756
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-60 626	-60 626
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-485 008</b>	<b>-424 382</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>8 483 334</b>	<b>8 807 772</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>318 750</b>	<b>318 750</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 802 084</b>	<b>9 126 522</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1960)</b>	<b>29 274 000</b>	<b>29 274 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark:</b>	<b>22 702 000</b>	<b>22 702 000</b>

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 637	22 637
	22 637	22 637
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 230	-14 094
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 136	-2 136
	-18 366	-16 230
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 271</b>	<b>6 407</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	12 011	-
Tillkommande under året, skärmtak	469 465	12 011
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>481 476</b>	<b>12 011</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	199	1
Moms fordran	352	-
	<u>551</u>	<u>1</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	44 351	27 385
Gemensamhetsel	25 020	26 855
Telenor	12 001	12 126
ComHem	8 573	8 461
Övrigt	3 848	3 656
Fordran moms	5 109	3 745
	<u>98 902</u>	<u>82 228</u>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 196 483	2 124 483
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	99 000	107 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-35 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 295 483</b>	<b>2 196 483</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2021-03-01	0,96%	1 870 000	1 942 000
Stadshypotek	2022-10-30	0,66%	2 185 000	2 269 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>4 055 000</b>	<b>4 211 000</b>
Nästa års amortering			-232 000	-156 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-928 000</u>	<u>-624 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 895 000	3 431 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>4 055 000</b>	<b>4 211 000</b>
Avgår kortfristig del			<u>-2 030 000</u>	<u>-2 341 000</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 025 000</b>	<b>1 870 000</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	232 000	156 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 798 000	2 185 000
	<u>2 030 000</u>	<u>2 341 000</u>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	6 392	7 346
Uttag under året	-	-954
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 392</b>	<b>6 392</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Momsskuld	-	6 348
	<u>-</u>	<u>6 348</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	41 100	41 090
Arbetsgivaravgifter	10 802	11 103
Räntor	4 127	5 163
Förutbetalda avgifter/hyror	192 826	189 703
Borevision	9 686	9 270
Föreningsvald revisor	900	910
El	16 396	14 134
Fjärrvärme	32 006	33 547
	<u>307 844</u>	<u>304 920</u>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 611 800	5 611 800
	<u>5 611 800</u>	<u>5 611 800</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>5 611 800</b>	<b>5 611 800</b>
<b><i>Eventalförpliktelser</i></b>	<b><i>Inga</i></b>	<b><i>Inga</i></b>

*TM*

## Underskrifter

Luleå 2021-04-26



Maria Lindmark



Sture Jonsson



Robin Jonsson



Frida Henriksson

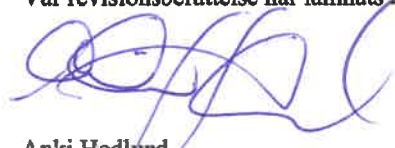


Stefan Wahlström



Daniel Engman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Berget i Luleå, org.nr. 7970000555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Berget i Luleå för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Berget i Luleå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Luleå den 27/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfattas förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Sollditet

Med sollditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Sollditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

# Ordlista

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

## **Avräkning HSB Norr ek. f.**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Norr. HSB Norr betalar ränta till föreningen på dessa medel.

## **Avskrivningar**

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

## **Balanserat resultat**

Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldoto blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

## **Eget kapital**

Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

## **Fond för inre underhåll**

Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

## **Fond för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturer respektive obetalda hyror.

## **Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

## **Inventarier**

Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Kortfristig del av långfristiga skulder**

Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

## **Likviditet**

Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållande till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

## **Omsättningstillgång**

Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

## **Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar/pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån. Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

## **Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.