



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Svarvaren i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svarvaren i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6333 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hulebäck 1:66	1989-05-25	1991

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 713
47	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	147
14	förråd (hyresrätt)	67
1	gårdshus fristående (hyresrätt)	101
1	gästlägenhet (hyresrätt)	34
34	p-platser	0
<b>Totalt 144 objekt</b>		<b>4 062</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 33 st 2 rok, 12 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt-Marie Boisen	Ordförande	2020-12-04	
Lennart Arnlinder	Ledamot	2021-12-14	
Hans Göran Hettne	Ledamot	2021-12-14	
Margitta Eleono Nilsson	Ledamot	2020-12-04	
Erik Thomas Andersson	Ledamot	2021-03-10	
Ulla Birgitta Tolinsson	Ledamot	2021-12-14	
Sofi Selkäinaho	Ledamot	2024-01-02	2024-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Arnlinder, Margitta Eleono Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Boisen och Margitta Eleono Nilsson.

Revisorer har varit: Ulla Birgitta Brandfors med Siw Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Maria Hettne (sammankallande) samt Gunilla Margare Jonseth, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30]. På stämman deltog 30 medlemmar varav 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 30 medlemmar varav 30 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var beslut om nya stadgar (beslut 2av2) samt beslut om arvode till ledamot Sofi Selkäinaho.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad samt att hyran för p-plats höjs från 105 kr/månad till 180 kr/månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-25.

**Under år 2023--2024 har följande åtgärder genomförts:**

Tegelfogen har kontrollerat tegelskarvarna på fasaden 16 sydsidan. De har även bytt balken över fönster och fönsterdörr 16B. Tegelfogen har sökt läckan på balkongen 18 Y och åtgärdat den.

Tegelfogen har skruvat fast några plattor på 16 gaveln syd när de var här med lift.

Tegelfogens anlidade målare var här hösten 2023 skrapade och målade de partier som flagade.

Meddelat Tegelfogen att färgen på loftgångarnas tak flagnar IGEN (2024) på flera ställen.

KB Teleteknik monterat ledarmarturer i källargångarna, en del arbete återstår.

Översyn av yttertaken och vindar har gjorts.

Peab fick uppdraget att leta efter vattenläckan som antogs att vara nära kulverten vid gaveln 18A. De började gräva och förstod efter att ha grävt en bit att kulverten som fjärrvärme- och varmvattenrören gick i var i så dåligt skick att de rekommenderade oss att byta ut kulverten hela vägen till undercentralen. Styrelsen beslöt att göra bytet. Arbetet var klart i november. Asfaltering och att återställa gräsytorna gjordes våren 2024, en del gjordes efter 240630. Styrelsen lade till en del asfalteringsarbete bl annat brunnar där vattnet rann "fel". Piskställningen monterades ner och bortforslades i våras.

Omasfaltering av planen, där piskställningen stått, för att kunna användas som skuggig uteplats. Vid den gamla uteplatsen byggdes ett plank för att minska insyn och att göra den mysigare. 12 stolar har köpts, rea på Rusta. Gamla stolar och ett bord till skuggiga uteplatsen.

OVK (Funktionskontroll av ventilationssystem) gjordes i april i hus 16 och 18. Anmärkningar ska justeras hösten 2024.

Boulebanan borttagen (ingen som kunde sköta den längre). Kommunen tog bort boulebanan och återställde marken som tack för att de fick köra på Svarvarens gata när de renoverade innergårdar på Ekdalagården.

Entrétak 16, 18, 16A och 16B har målats på undersidan, även balkarna.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:**

Sätta kantsten efter gräskanten vid gaveln hus 16.

De trasiga tegelstenarna på gaveln syd på Gårdshuset kommer att bytas ut.

Sätta lås i den nya bommen.

Rensning av hänggrännor, översyn av yttertaken och vindarna.

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

Byte av entrépartierna hus 16 och 18, svårt att justera låsen efter 35 år då entrépartiet satt sig.

Termostaterna på våra element behöver bytas ut.

Ev lämna Svarvarens ritningar för överföring till digitala ritningar.

Ev byte av yttertak.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	186	164	297	307	300
Skuldsättning, kr/kvm	5 743	5 939	5 988	6 036	6 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 043	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	245	226	178	174	167
Årsavgifter, kr/kvm	894	845	805	805	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	882	821	783	777	785
Nettoomsättning, tkr	3 569	3 249	3 099	3 075	3 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	-638	-288	-1 299	-70	224
Soliditet, %	38	39	38	41	41

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till framtida underhållet uppgår till 186 kr/kvm. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024/2025 med 5% samt att hyran för p-plats höjs från 105 kr/månad till 180 kr/månad.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 167 203	0	0	8 167 203
Underhållsfond, kr	6 519 557	0	-303 843	6 215 714
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 686 760</b>	<b>0</b>	<b>-303 843</b>	<b>14 382 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	768 101	-288 009	303 843	783 935
Årets resultat, kr	-288 009	288 009	-637 949	-637 949
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>480 092</b>	<b>0</b>	<b>-334 106</b>	<b>145 986</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 166 852</b>	<b>0</b>	<b>-637 949</b>	<b>14 528 903</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 993 843 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	480 092
Årets resultat, kr	-637 949
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	993 843
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>145 986</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>145 986</b>
------------------------------------	----------------

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

# RESULTATRÄKNING

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 568 515	3 234 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 715	14 792
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 583 230</b>	<b>3 249 241</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 947 982	-2 361 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 844	-64 150
Personalkostnader	Not 6	-106 295	-93 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 393	-401 393
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 518 514</b>	<b>-2 920 770</b>

## Rörelseresultat

**64 716**      **328 471**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 511	23 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-776 176	-639 525
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-702 665</b>	<b>-616 480</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-637 949**      **-288 009**

## Resultat före skatt

**-637 949**      **-288 009**

## Årets resultat

**-637 949**      **-288 009**



# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	35 437 879	35 839 272
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>35 437 879</b>	<b>35 839 272</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**35 438 379**      **35 839 772**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	30 115	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	795 389	1 034 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	186 132	174 472
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 011 636</b>	<b>1 210 580</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 100 000	2 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		35 420	21 823
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>35 420</b>	<b>21 823</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 147 056**      **3 332 403**

### Summa Tillgångar

**38 585 435**      **39 172 175**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 167 203	8 167 203
Fond för yttre underhåll	6 215 714	6 519 557
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 382 917</b>	<b>14 686 760</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	783 935	768 101
Årets resultat	-637 949	-288 009
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>145 986</b>	<b>480 092</b>

### Summa Eget kapital

**14 528 902**      **15 166 851**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 081 574	15 905 218
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 081 574</b>	<b>15 905 218</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 244 644	7 613 144
Leverantörsskulder		271 994	115 501
Skatteskulder		6 663	5 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	451 658	365 544
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 974 959</b>	<b>8 100 106</b>

### Summa Skulder

**24 056 533**      **24 005 324**

### Summa Eget kapital och skulder

**38 585 435**      **39 172 175**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
--	--------------------------	--------------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	64 716	328 471
-----------------	--------	---------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	401 393	401 393
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Erhållen ränta	62 101	23 045
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-769 134	-615 594
--------------	----------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 970	-19 774
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	236 311	-889 596
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>224 341</b>	<b>-909 370</b>
--	----------------	-----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-192 144	-192 144
--	----------	----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-192 144</b>	<b>-192 144</b>
--	-----------------	-----------------

**Årets kassaflöde**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 095 172</b>	<b>4 059 371</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 886 445</b>	<b>3 095 172</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**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.

Avskrivningstid på ombyggnader: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 139 140 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

**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.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 452 388	3 138 732
	Hyror garage och parkeringsplatser	39 600	40 500
	Hyror övrigt	5 880	5 880
	Övriga primära intäkter	80 412	59 627
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 578 280</b>	<b>3 244 739</b>
	Hysesbortfall	-9 765	-10 290
	<i>Summa</i>	<b>-9 765</b>	<b>-10 290</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 568 515</b>	<b>3 234 449</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 715	14 792
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>14 715</b>	<b>14 792</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-283 726	-243 692
	Snö och halk-bekämpning	-86 144	-79 312
	Reparationer	-68 210	-132 405
	Planerat underhåll	-993 843	-536 938
	Försäkringskostnader	-10 880	0
	El	-89 268	-109 864
	Uppvärmning	-638 271	-533 989
	Vatten	-266 845	-251 482
	Sophämtning	-39 579	-36 786
	Fastighetsförsäkring	-51 819	-45 326
	Kabel-TV och bredband	-203 658	-192 966
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 610	-74 683
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 129	-124 243
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 947 982</b>	<b>-2 361 686</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 118	-4 845
	Extern revision	-11 000	-12 000
	Konsultkostnader	-8 534	0
	Medlemsavgifter	-23 095	-23 105
	Föreningsverksamhet	-3 677	-5 629
	Övriga förvaltningskostnader	-3 420	-18 571
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-62 844</b>	<b>-64 150</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 987	-73 900
	Revisionsarvode	-3 265	-3 120
	Övriga arvoden	-8 226	-7 860
	Sociala avgifter	-10 817	-8 661
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-106 295</b>	<b>-93 541</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-401 393	-401 393
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-401 393</b>	<b>-401 393</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	72 283	22 463
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 228	582
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>73 511</b>	<b>23 045</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-775 276	-638 625
	Övriga räntekostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-776 176</b>	<b>-639 525</b>



Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 326 786	50 326 786
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 660 000	1 660 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 986 786</b>	<b>51 986 786</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 147 514	-15 746 121
	Årets avskrivningar	-401 393	-401 393
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 548 907</b>	<b>-16 147 514</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 437 879</b>	<b>35 839 272</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>55 600 000</b>	<b>55 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	51 138 000	51 138 000
	Varav i eget förvar	22 877 000	22 877 000
	<b>Summa</b>	<b>74 015 000</b>	<b>74 015 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	23 840	23 840
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 840</b>	<b>23 840</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 840	-23 840
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 840</b>	<b>-23 840</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	30 115	1 313
	<b>Summa Kundfordringar</b>	<b>30 115</b>	<b>1 313</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	751 025	973 349
Övriga fordringar	44 364	61 446
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>795 389</b>	<b>1 034 795</b>

<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	11 410	9 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 722	165 372
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>186 132</b>	<b>174 472</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 100 000	2 100 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>

<b>Not 17</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-06-30</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,81%	2027-06-23	3 777 718	117 144
Swedbank Hypotek	2,57%	2025-04-25	10 127 500	75 000
Swedbank Hypotek	4,51%	2024-08-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,0%	2024-10-25	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,68%	2027-05-25	4 421 000	0
			<b>23 326 218</b>	<b>192 144</b>

Långfristig del	8 081 574
Nästa års amortering av långfristig skuld	117 144
Lån som ska konverteras inom ett år	15 127 500
Kortfristig del	15 244 644
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	192 144
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	768 576
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	304 567	238 007
	Upplupna räntekostnader	92 283	85 241
	Övriga upplupna kostnader	54 808	42 296
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>451 658</b>	<b>365 544</b>

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 Brf Svarvaren i Härryda, org.nr. 716444-6333

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande 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.

Härryda

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Birgitta Brandfors  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Svarvaren i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT-MARIE BOISEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 11:08:26



**LENNART ARNLINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 13:58:03



**ERIK THOMAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 13:26:38



**MARGITTA ELEONO NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 08:14:56



**ULLA BIRGITTA TOLINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-10 kl. 13:48:51



**HANS GÖRAN HETTNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 15:44:32



**ULLA BIRGITTA BRANDFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 14:51:44



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:47:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Svarvaren i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA BIRGITTA BRANDFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 14:53:58



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:47:33





# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Målet är att alla i Svarvaren skall trivas och känna trygghet. Vi vill vara så miljömedvetna som möjligt.

## DET GODA BOENDET

Fritidsverksamheten har under året haft följande aktiviteter i gårdshuset.

- På tisdagar har vi sittgympa
- På onsdagar går några personer med eller utan stavar. De dricker sedan kaffe.
- Varje torsdag året om serveras kaffe, deltagarna tar med eget fikabröd.
- Utrustning för att motionera inomhus finns och att bada bastu.
- Ett mindre bibliotek finns.

De boende i Svarvaren har alla möjlighet att njuta av omgivningen, då de själva ser till att blomrabatterna sköts och pysslas om och därför blommar rikligt. En fröjd för ögat!

Fritidskommittén har bestått av Ulla Numerius, Inga Lill Arnlinder, Lisbet Högström, Gunilla Hettne, Annika Kroon och Eva-Lena Irvenå

## ÖVRIG INFORMATION

Härryda kommun äger sju lägenheter. I tre av dessa lägenheter bor det ukranska familjer. Vi har några nya medlemmar och vill därför informera lite om fastighetsskötaravtalet, administrativa avtalet och övriga förhållanden.

Vi har avtal med HSB:s Fastighetsservice enligt följande huvudpunkter:

- Snöröjning och flisning mot halka
- På våren uppsamling av flis
- Gräsklippning
- På hösten uppsamling av löv (ej innergården)
- Byte av kranpackningar
- Rensning av avlopp
- Kontroll av ventilationsaggregaten samt den tekniska utrustningen i undercentralen
- Handha felanmälan tel. 010-4422424

Vi har även ett administrativt avtal med HSB som omfattar:

- All ekonomisk redovisning, fakturahantering, budget, bokslut, deklaration mm
- Årlig kontroll av den 50-åriga underhållsplanen enligt HSB:s system MUFA (Miljöanpassad Underhålls- och Förnyelse Analys)

Kostnaderna för ovanstående framgår av resultaträkningen med noter.

- Uteplatser och ev. rabatter utanför lägenheterna sköts av resp. boende, även balkongerna sköts av de boende.
- Blomsterrabatterna sköts av oss boende efter förmåga och möjlighet att hjälpa till. Klippning av träd, häckar, buskar och lövkattning sköts till viss del av de boende. Större arbeten lämnas bort.
- Bär och frukt på buskar och träd är vår gemensamma tillgång och det är fritt fram att plocka när de är mogna

**Vi vill samtidigt passa på att tacka alla medlemmar som har ställt upp i samband med underhåll, reparationer och inte minst trädgårdsarbete för deras arbete.**

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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