



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Grevegården i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Grevegården i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9244 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tynnered 25:1	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1968
Tynnered 25:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:5	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:6	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1969
Tynnered 25:7	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1969
Tynnered 25:8	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1968

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	106
444	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	33 654
Totalt 446 objekt		33 760

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 156 st 2 rok, 204 st 3 rok, 66 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Gradstedt	Ordförande
Kjell Bohlin	Ledamot
Lisbeth Ramsvik	Ledamot
Håkan Hedenkvist	Ledamot
Hasse Andersson	Ledamot
Lena Wiklund	HSB- ledamot
Marie Aalto	Ledamot
Anette Persson	Ledamot
Vilhelm Gustavsson	Ledamot
Pelle Ramberg	Ledamot
Björn Johansson	Suppleant
Peter Södersten	Suppleant
Emre Özel	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Gradstedt, Anette Persson, Lisbeth Ramsvik, Vilhelm Gustavsson, Peter Södersten, Björn Johansson och Emre Özel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Thomas Gradstedt, Hasse Andersson, Marie Aalto och Anette Persson.

Revisorer har varit: Ann-Christine Anderberg med Lennart Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Lize-Marie Gabrielsson (sammankallande), Britt-Marie Kristensson, samt Marina Lovblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-14.

Löpande underhåll av fastigheterna har utförts i normal omfattning under året.

Förutom detta har vi:

- bytt viss utrustning i tvättstugorna
 - utfört rensning av skräp i allmänna utrymmen som ett led i vårt systematiska brandskyddsarbete
 - påbörjat åtgärdande av anmärkningar rörande lekplatserna
 - uppdaterat underhållsplanen med hjälp av konsult från HSB den 14 mars 2024.
 - tagit el-laddningsstationer i bruk den 1 april 2024
 - bytt portarna till nedre plan i parkeringsdäcken samt porten till övre plan på östra däck
 - bytt nyckelsystem i infartsbommarna
 - beslutat att gå ur BID Frölunda Tynnered då den planerade verksamheten tyvärr inte kommit igång på det sätt som var förväntat
 - vid föreningsstämman i november 2023 tagit beslut 1 av 2 om att göra stadgerevision och anta nya stadgar för föreningen. Skälet till detta är anpassning till ny lagstiftning
 - upprättat en kommunikationsplan för föreningen
 - ändrat vår avfallshantering genom att samtliga fraktioner för avfall nu finns på varje gård
- Då föreningen inte längre har behov av återvinningsstationen har denna tagits bort
- påbörjat byte av delar av värmekulvertar
 - tecknat nya tomträttsavtal rörande parkeringsdäcken och besöksparkeringen som går ut januari 2027. Förlängning till januari 2037.

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har under året gjort en besiktning av fastigheternas källarutrymmen och grundmurar som underlag för behov av åtgärder.

Åtgärder utförda under de senaste fem åren

Renovering av parkeringsdäcken 2019

Renovering av tak 2020

Bytt samtliga takkupoler 2020

Bytt samtliga frånluftsfläktar 2020

Renoverat och kompletterat brandceller 2020

Installation av solpaneler 2020

Åtgärder som planeras inom de närmste fem åren

Renovering av vissa delar av grundmurarna

Renovering och målning av vissa källarfönster

Renovering och målning av torkrum och hallar i vissa tvättstugor

Målning av vissa delar i källarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 577 och under året har det tillkommit 38 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 573.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	221	242	249	170
Skuldsättning, kr/kvm	3 966	4 012	4 060	4 103	4 145
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 979	4 025	4 067	4 109	4 151
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	196	207	193	164	157
Årsavgifter, kr/kvm	840	755	740	725	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	872	837	798	776	771
Nettoomsättning, tkr	28 745	27 618	26 899	26 153	25 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 167	3 838	4 630	-11 210	-17 874
Soliditet, %	11	9	6	3	10

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. I årsavgiften ingår även avgift för IMD avseende el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 985 980	0	0	3 985 980
Underhållsfond, kr	5 779 569	0	2 374 698	8 154 267
S:a bundet eget kapital, kr	9 765 549	0	2 374 698	12 140 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-40 409	3 838 178	-2 374 698	1 423 071
Årets resultat, kr	3 838 178	-3 838 178	3 166 595	3 166 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 797 769	0	791 897	4 589 666
S:a eget kapital, kr	13 563 318	0	3 166 595	16 729 913

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 625 302 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	3 797 769
Årets resultat, kr	3 166 595
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 625 302
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 589 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 589 666
------------------------------------	------------------

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	28 745 229	27 494 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	706 063	771 693
Summa Rörelseintäkter		29 451 292	28 265 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 785 195	-18 545 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 186	-792 391
Personalkostnader	Not 6	-579 709	-538 083
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 793 159	-2 804 083
Summa Rörelsekostnader		-23 658 249	-22 680 499
Rörelseresultat		5 793 042	5 585 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	739 397	249 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 365 844	-1 996 857
Summa Finansiella poster		-2 626 447	-1 747 109
Resultat efter finansiella poster		3 166 595	3 838 178
Resultat före skatt		3 166 595	3 838 178
Årets resultat		3 166 595	3 838 178

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	119 562 620	122 316 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	62 701	102 331
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	846 288	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		120 471 608	122 418 480
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		120 472 108	122 418 980

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	44 092	21 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	11 458 741	8 002 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 001 475	2 647 267
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		13 504 308	10 671 387
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	21 600 000	21 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		21 600 000	21 600 000
Summa Omsättningstillgångar		35 104 308	32 271 387
Summa Tillgångar		155 576 416	154 690 367

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 985 980	3 985 980
Fond för yttre underhåll	8 154 267	5 779 569
Summa Bundet eget kapital	12 140 247	9 765 549
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 423 071	-40 409
Årets resultat	3 166 595	3 838 178
Summa Fritt eget kapital	4 589 666	3 797 769
Summa Eget kapital	16 729 913	13 563 318

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1836 525 904	88 894 288
Summa Långfristiga skulder	36 525 904	88 894 288
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1997 382 974	46 548 090
Leverantörsskulder	949 010	1 965 844
Skatteskulder	121 357	110 148
Övriga kortfristiga skulder	Not 20550 717	441 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 213 316 541	3 167 058
Summa Kortfristiga skulder	102 320 599	52 232 761
Summa Skulder	138 846 503	141 127 049
Summa Eget kapital och skulder	155 576 416	154 690 367

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 793 042	5 585 288
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 793 159	2 804 083
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 793 159	2 804 083
Erhållen ränta	590 450	249 748
Erlagd ränta	-3 382 469	-1 853 976
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	5 794 182	6 785 142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 313 092	-955 497
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-730 421	130 184
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	582 671	-825 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 376 854	5 959 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-846 287	3
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-846 287	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 533 500	-1 421 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 533 500	-1 421 000
Årets kassaflöde	3 997 067	4 538 833
Likvida medel vid årets början	28 870 412	24 331 579
Likvida medel vid årets slut	32 867 479	28 870 412

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:	105 år.
Ny belysning utomhus:	20 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 661 324	25 392 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 602 043	1 688 623
	Hyror lokaler	177 066	177 066
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 700	28 800
	Hyror övrigt	5 004	2 200
	Övriga primära intäkter	392 836	323 565
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 873 973	27 612 254
	Hyresbortfall	-128 744	-118 160
	<i>Summa</i>	-128 744	-118 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 745 229	27 494 094
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	482 715	0
	Övriga sekundära intäkter	223 348	771 693
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	706 063	771 693
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 805 054	-3 922 728
	Reparationer	-3 116 130	-2 505 066
	Planerat underhåll	-1 625 302	-808 863
	El	-1 927 333	-2 894 392
	Uppvärmning	-3 649 865	-3 174 515
	Vatten	-1 050 647	-923 802
	Sophämtning	-616 812	-548 699
	Fastighetsförsäkring	-568 114	-482 784
	Kabel-TV och bredband	-162 931	-162 027
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-884 775	-876 936
	Förvaltningsavtalskostnader	-618 977	-487 001
	Tomträttsavgäld	-1 756 654	-1 754 309
	Bevakningskostnader	-2 602	-4 819
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 785 195	-18 545 941

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 200	-3 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 701	-13 590
	Administrationskostnader	-131 233	-85 324
	Extern revision	-28 875	-27 500
	Konsultkostnader	-9 422	-275 108
	Medlemsavgifter	-142 172	-142 228
	Övriga förvaltningskostnader	-173 584	-245 642
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-500 186	-792 391
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-334 900	-362 874
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-62 689	-33 307
	Löner och övriga ersättningar	-357	-105
	Sociala avgifter	-77 998	-79 184
	Övriga personalkostnader	-93 764	-52 613
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-579 709	-538 083
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	-2 315 309	-2 315 309
	Avskrivning på markanläggning	-438 221	-438 221
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 629	-50 553
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 793 159	-2 804 083
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	732 718	246 536
	Ränta skattekonto	4 578	947
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 101	2 265
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	739 397	249 748

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 365 134	-1 996 037
Övriga räntekostnader	-710	-820
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 365 844	-1 996 857

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 894 254	159 894 254
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 299 855	21 299 855
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	181 194 108	181 194 108

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-58 877 959	-56 124 429
Årets avskrivningar	-2 753 530	-2 753 530
Summa Ackumulerade avskrivningar	-61 631 489	-58 877 959
Utgående redovisat värde	119 562 620	122 316 150

Taxeringsvärde

	2024-06-30	2023-06-30
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	349 000 000	349 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 933 000	11 933 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	224 000 000	224 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 209 000	5 209 000
Summa	590 142 000	590 142 000

Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	135 107 500	135 107 500
Varav i eget förvar	3 997 500	3 997 500
Summa	139 105 000	139 105 000

Ordet 'varav' i uppställningen "Ställda säkerheter" är felaktig. Ställda säkerheter summerar istället på totalnivå.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	989 362	989 362
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	989 362	989 362

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-887 031	-836 475
Årets avskrivningar	-39 630	-50 556
Summa Ackumulerade avskrivningar	-926 661	-887 031
Utgående redovisat värde	62 701	102 331

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	846 288	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	846 288	0
	Hela beloppet i denna not avser investering i laddstolpar för elbil		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	44 092	21 821
	<i>Summa Kundfordringar</i>	44 092	21 821
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 267 479	7 270 412
	Övriga fordringar	191 262	731 887
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 458 741	8 002 299
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	148 947	144 824
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 852 528	2 502 443
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 001 475	2 647 267
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	21 600 000	21 600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	21 600 000	21 600 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,68%	2028-06-01	19 900 000	100 000
Nordea Hypotek AB	0,73%	2025-04-16	28 650 884	116 000
Nordea Hypotek AB	0,7%	2024-07-17	22 812 500	250 000
Nordea Hypotek AB	1,79%	2027-02-17	17 530 904	805 000
Stadshypotek	4,43%	2024-09-24	23 187 500	250 000
Stadshypotek	4,28%	2024-08-27	21 827 090	100 000
			133 908 878	1 621 000

Långfristig del	36 525 904
Nästa års amortering av långfristig skuld	905 000
Lån som ska konverteras inom ett år	96 477 974
Kortfristig del	97 382 974
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 621 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 484 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,68%	2028-06-01	19 900 000	100 000
Nordea Hypotek AB	0,73%	2025-04-16	28 650 884	116 000
Nordea Hypotek AB	0,7%	2024-07-17	22 812 500	250 000
Nordea Hypotek AB	1,79%	2027-02-17	17 530 904	805 000
Stadshypotek	4,43%	2024-09-24	23 187 500	250 000
Stadshypotek	4,28%	2024-08-27	21 827 090	100 000
			133 908 878	1 621 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	905 000
Lån som ska konverteras inom ett år	96 477 974
Kortfristig del	97 382 974

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

Övriga skulder

Depositioner	32 500	0
Momsskuld	63 212	24 416
Källskatt och sociala avgifter	197 641	187 522
Inre fond	171 444	172 335
Övriga kortfristiga skulder	85 920	57 348
Summa Övriga skulder	550 717	441 621

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 458 851	2 397 843
	Upplupna räntekostnader	250 232	266 857
	Övriga upplupna kostnader	607 458	502 358
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 316 541	3 167 058

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 Grevegården i Göteborg, org.nr. 757200-9244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grevegården i Göteborg 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 Bostadsrättsförening Grevegården i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Anderberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

THOMAS GRADSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 13:35:28



HÅKAN HEDENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 16:10:53



LISBETH RAMSVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:36:09



KJELL BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 17:08:19



VILHELM GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 13:10:36



HASSE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 16:36:55



ANETTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 16:17:44



LENA WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 20:31:20



PELLE RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:23:06



MARIE AALTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 13:33:20



ANN-CHRISTINE ANDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 06:59:29



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 14:00:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANN-CHRISTINE ANDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 07:00:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 13:59:39



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF GREVEGÅRDEN

Fastigheterna

Föreningens fastigheter består av 6 flerbostadshus, 2 parkeringsdäck och en besöksparkering belägna på Beryllgatan 2-73.

Det finns också 6 miljöhus för avfallshantering, byggda 1999.

Nu gällande tomträttsavtal för parkeringsdäcken och besöksparkeringen går ut i januari 2027. Omförhandling av avtalen har påbörjats med Göteborgs stad om förlängning till januari 2037.

2 lokaler hyrs ut och har en sammanlagd lokalyta på 106 kvm.

13 parkeringsplatser hyrs ut som husvagnsplatser

Energi

Förbrukning av vatten och el har ökat med 2,6 respektive 3,9 procent under verksamhetsåret jämfört med föregående år. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 1,3 procent.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Thomas Gradstedt, Marie Aalto och Hasse Andersson med Anette Persson, Lisbeth Ramsvik och Vilhelm Gustavsson som suppleanter.

Valberedning

Britt-Marie Kristensson, Lize-Marie Gabrielsson och Marina Lovblom har varit valberedning. Lize-Marie Gabrielsson har varit valberedningens ordförande.

Förvaltare och anställda

Fastighetsskötsel och lokalvård har genom avtal utförts av HSB Fastighetsservice.

Skötsel av rabatter och planteringar har genom avtal utförts av LJ Mark och Göteborgs Trädgårdar.

HSB kod

Styrelsen arbetar till allra största delen utifrån HSB-kod. När det gäller val av ordförande följer vi föreningens stadgar och väljer ordförande vid det konstituerande styrelsemötet.

Koden säger också att inga suppleanter ska väljas.

Genom ett ökat intresse bland medlemmarna att vara med och delta i förvaltningen av föreningen beslutade senaste föreningsstämman att tre suppleanter skulle väljas.

Information

Föreningens informationsskrift Beryll-Nytt har kommit utmed 4 nummer under verksamhetsåret.

Föreningens hemsida nås på www.hsb.se/goteborg/grevegarden

Information via anslagstavlor och utdelning i postboxar har gjorts om aktuella frågor i föreningen.

Fritidsverksamhet

Gymmet lockar många besökare.

Även boulen engagerar många.

Vårt bok- och internetcafé har haft ett bra år med flera nya besökare.

Keramikverkstaden har haft god aktivitet.

I lekstugan har det varit ökad aktivitet efter det att vattenläckaget åtgärdats.

Vägstugan har en aktiv verksamhet.

Avfallshantering

Under verksamhetsåret har avfallshanteringen ändrats i miljöhusen. Där finns nu förutom kärl för restavfall även kärl för matavfall och kärl för förpackningar av plast, papper, glas och metall. Ett kärl för tidningar finns också.

Med denna förändring har återvinningsstationen vid busshållplatsen kunnat tas bort.

I grovsoprummen, belägna i portalerna, finns kärl för elektronik, lysrör, glödlampor, småbatterier, aerosoler och färgburkar. Här kan man också lämna gamla möbler.

Som medlem i brf Grevegården ska du hantera ditt avfall så att allt källsorteras och lämnas i rätt insamlingskärl.

Odlingslotter

Alla 55 odlingslotterna har varit uthyrda under året. Ett tjugotal personer står i kö.

Studieverksamhet

Under året har kurs hållits i HLR, hjärt- lungräddning.

Närområdet

I Bergkristallparken anordnas Grevegårdsdagen i september månad varje år. Detta är en samverkan mellan kommunen, olika föreningar och hyresvärdar verksamma i Tynnered.

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som, under året på olika sätt, verkat för att vi inom föreningen ska ha ett trivsamt, tryggt och behagligt boende i god miljö och fin gemenskap.

Styrelsen

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.