



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg

Sparande 331 kr/kvm	Investeringsbehov 341 kr/kvm	Skuldsättning 4 539 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 1 090 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
331 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi är en äldre förening och har flera kommande underhållsprojekt. I samrådan med vår HSB-ekonom har vi prioriterat ett högt sparande för att klara våra investeringsbehov samt kostnadsökningarna.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
341 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Våra större investeringsbehov innefattar i närtid dränering och tak. Vi har valt ett aningen lägre sparande än vad investeringsbehovet beräknat för att vi värdesätter våra medlemmars privatekonomi. Detta kan vi tillåta oss då vi är på väg att starta råvindskonverteringar vilket i sin tur sedan genererar intäkter (som vi hittills inte räknat med i budgeten).

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 539 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Enligt riktvärdena har vi en normal skuldsättning. Vi kommer i närtid behöva öka den i och med direkta kostnader för tak och dränering.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten hänger ihop med lånegraden. Vi klarar i dagsläget av variation i ränteläget utan drastiska åtgärder.

NYCKELTAL



Energikostnad
248 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Vi har fjärrvärme men också i dagsläget en hel del energiförluster p.g.a. äldre byggnader och kalla vindar. En förhoppningsvis positiv bieffekt med våra större projekt är att vi kan få bättre isolering både för källar- och vindsplan som då skulle ge lägre värmespill.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

6 fastigheter har tomträtt. 1 har det inte (Godemansgatan 9).

NYCKELTAL



Årsavgift
1 090 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vi anser att vi har en förhållandevis hög årsavgift i dagsläget. Likt många föreningar i Sverige så har vi behövt göra ett par större höjningar under de senaste åren. Tack vare detta så har vi ett gott sparande och en stabil ekonomi med dagens förutsättningar. Trots stora underhållsprojekt och osäkra tider så hoppas vi kunna undvika framtida höjningar tack vare vindsprojekten.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 4:7	1976-11-23	1951

Totalt 1 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 31:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-11-29	1951
Kvillebäcken 31:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-06-03	1951
Kvillebäcken 31:3	Göteborgs Kommun	10 år	2027-05-13	1951
Kvillebäcken 31:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-29	1951
Kvillebäcken 32:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-10-25	1951
Kvillebäcken 36:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-22	1951

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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 ²
16	lokaler (hyresrätt)	291
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6728
Totalt 158 objekt		7019

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 98 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Surac	Ordförande
Simon Svedlund	Ledamot
Kristoffer Lövgren	Ledamot
Hanna Steinum	Ledamot
Federica Gioia	Ledamot
Alpesh Vaghjani	Ledamot
Felix Johansson	Ledamot
David Schützer	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristoffer Lövgren, Felix Johansson och David Schützer.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Kristoffer Lövgren och David Surac.

Revisorer har varit: Tony Andersson med Per Berg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Curt Solskär (sammanställande) och Ann-Britt Jareborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-07-02. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman behandlade följande: Förändringar i utemiljö i samband med dränering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna fr.o.m. 2023-01-01 med 12 % och uppgår därefter i genomsnitt till 1090 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång höjdes årsavgifterna med 4 % den 2024-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 1133 kr/m².

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 2022-08-23.

Under året har föreningen investerat i 5 nya ståldörrar samt utfört en totalrenovering av lokal i källare på Gullrisgatan 4.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986-87	Fastigheten rotrenoverades: stambyte, renovering av fasad och tak samt el och ventilation.
2011	Injustering av ventilationssystemet genomfördes. 2012 Ommålning av trappuppgångar.
2014	Fasadtvätt och stensättning på fastighet samt ombyggnad av ventilationssystem.
2015	Kontroll av bostädernas badrum.
2016	Byte av garageportar.
2017-18	OVK genomfördes.
2020	OVK genomfördes på Godemansgatan 9.
2020	Dränering av huset Gullrisgatan 5 är gjord med en helt ny utegård.
2020	Fasadtvätt Gullris 5.
2021	Fasadtvätt resterande hus.
2021	Dränering av husen Gullrisgatan 4 och Harald Hjärnesgatan 18 påbörjades och slutfördes i början av 2022.
2022	Nya sopkärl har installerats utomhus för majoriteten av fastigheterna.
2022	Nödutgångsskyltar har installerats i samtliga källarutrymmen.

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

Under året bytte föreningen teknisk förvaltare på nytt då det visade sig inte fungera optimalt med föregående. Föreningen anlitar nu återigen HSB för denna tjänst.

Föreningen planerar att fortsätta följa underhållsplanen och slutföra dräneringsarbetet på resterade hus med omnejd exkluderat Godemansgatan 9 då utredning visade att dränering inte var nödvändigt i nuläget.

Projektet som rör försäljning av råvindarna till entreprenören SBT för byggnation av nya lägenheter fortgår. I skrivande stund (januari 2024) inväntas svar ifrån Svea Hovrätt på överklagan som föreningen lämnade in efter avslag från Hyres- och arrendenämnden.

Genomförs projektet så kommer nödvändig takomläggning ske i samband med detta.

Genomförs projektet kommer även källarutrymmena att effektiviseras med större förrådsutrymmen till alla de berör. Detta utan kostnad för föreningen.

Föreningen undersöker fortsatt möjligheten att investera i laddstolpar till elbilar. Dock finns ingen satt tidsram för detta. Förberedelser för framtida installation kommer göras i samband med dräneringarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	237	232	241	215
Skuldsättning, kr/kvm	4 539	4 571	4 603	3 957	4 042
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 735	4 769	4 802	4 128	4 217
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	248	245	241	186	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 090	942	928	892	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	996	982	855	922
Nettoomsättning, tkr	7 949	6 994	6 888	6 596	6 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 286	709	589	-3 964	545
Soliditet, %	17	15	13	13	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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 föreningens årsavgift för år 2023 ingår även informationsöverföring.

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	672 450	0	0	672 450
Underhållsfond, kr	4 646 211	0	687 856	5 334 067
S:a bundet eget kapital, kr	5 318 661	0	687 856	6 006 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-196 385	708 589	-687 856	-175 652
Årets resultat, kr	708 589	-708 589	1 286 470	1 286 470
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	512 204	0	598 614	1 110 818
S:a eget kapital, kr	5 830 865	0	1 286 470	7 117 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800.000 kr samt ianspråktagande skett med 112.144 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	512 204
Årets resultat, kr	1 286 470
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 110 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 110 818
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 877 931	6 993 588
Övriga rörelseintäkter	Not 2	70 998	0
Summa rörelseintäkter		7 948 929	6 993 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 307 482	-4 388 185
Underhållskostnader	Not 4	-112 144	-37 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 744	-312 298
Personalkostnader	Not 6	-255 954	-277 540
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-921 197	-913 845
Summa rörelsekostnader		-5 893 521	-5 929 794
Rörelseresultat		2 055 408	1 063 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90 289	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-859 227	-355 370
Summa finansiella poster		-768 938	-355 205
Årets resultat	Not 10	1 286 470	708 589

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 33 868 238	34 563 439
Inventarier	Not 12 0	0
	33 868 238	34 563 439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	33 868 938	34 564 139
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 32 192	31 792
Övriga fordringar	Not 15 2 191 151	5 150 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 329 741	292 288
	2 553 083	5 474 551
Kortfristiga placeringar	Not 17 4 700 000	0
Kassa och bank	3 417	-229
Summa omsättningstillgångar	7 256 500	5 474 322
Summa tillgångar	41 125 438	40 038 460

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	672 450	672 450
Underhållsfond	5 334 067	4 646 211
	<u>6 006 517</u>	<u>5 318 661</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-175 652	-196 385
Årets resultat	1 286 470	708 589
	<u>1 110 818</u>	<u>512 204</u>
Summa eget kapital	7 117 335	5 830 865
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 14 837 500	7 172 424
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 022 424	24 912 220
Leverantörsskulder	457 371	467 775
Skatteskulder	20 897	16 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 323 549	267 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 346 361</u>	<u>1 371 359</u>
	<u>19 170 602</u>	<u>27 035 171</u>
Summa skulder	34 008 102	34 207 595
Summa Eget kapital och skulder	41 125 438	40 038 460

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 286 470	708 589
Avskrivningar	921 197	913 845
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 207 667	1 622 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 569	14 291
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 227	-491 949
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 120 326	1 144 776
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-225 996	0
Investeringar i markanläggningar	0	-1 401 107
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-225 996	-1 401 107
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-224 720	-224 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-224 720	-224 720
Årets kassaflöde	1 669 609	-481 051
Likvida medel vid årets början	5 075 360	5 556 410
Likvida medel vid årets slut	6 744 969	5 075 360

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,63%
Total renovering av lokal	2,50%
Byte källardörrar	4,00%

Markanläggningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Dränering	2,50%
Snörasskydd	5,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 098 240	6 337 332
Årsavgifter Internet	238 560	136 320
Hyror	485 676	485 900
Övriga intäkter	55 455	34 036
	7 877 931	6 993 588
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	70 998	0
<i>*Varav exceptionell intäkt från det statliga elstödet år 2023</i>	<i>70 997</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	994 598	874 461
Reparationer	37 534	222 416
El	268 282	390 337
Uppvärmning	952 986	902 544
Vatten	521 925	428 319
Sophämtning	247 265	205 052
Övriga avgifter	307 718	79 022
Förvaltningsarvoden	361 349	402 258
Tomträttsavgäld	463 760	463 760
Övriga driftskostnader	152 066	420 016
	4 307 482	4 388 185
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	56 094	0
Utrustning	56 050	37 925
	112 144	37 925
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	242 998	233 058
Medlemsavgifter	51 600	51 600
Övriga externa kostnader	2 146	27 640
	296 744	312 298
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	183 750	169 050
Sammanträdesersättningar	1 000	4 250
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	16 000	12 500
Sociala kostnader	32 304	59 978
	236 554	249 278
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	19 200	26 400
Pensionskostnader och förpliktelser	200	1 862
	19 400	28 262
	255 954	277 540
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	771 536	764 184
Markanläggningar	149 661	149 661
	921 197	913 845
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 026	0
Övriga ränteintäkter	88 263	165
	90 289	165
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	858 827	353 577
Övriga finansiella kostnader	400	1 793
	859 227	355 370

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 286 470	708 589
	Avsättning till underhållsfond	-800 000	-618 000
	Disposition ur underhållsfond	112 144	37 925
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>598 614</u>	<u>128 514</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	46 960 500	46 960 500
Årets investeringar	225 996	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 186 496	46 960 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 264 855	-18 500 671
Årets avskrivningar	-771 536	-764 184
Utgående avskrivningar	-20 036 391	-19 264 855
Bokfört värde byggnader	27 150 105	27 695 645
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 124 897	238 750
Årets investeringar	0	6 886 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 124 897	7 124 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-257 103	-107 442
Årets avskrivningar	-149 661	-149 661
Utgående avskrivningar	-406 764	-257 103
Bokfört värde markanläggningar	6 718 133	6 867 794
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	33 868 238	34 563 439
Taxeringsvärde för Kvillebäcken 4:7, 31:1, 31:2, 31:3, 31:4, 32:2, 36:4		
Byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
Byggnad - lokaler	1 321 000	1 321 000
	86 321 000	86 321 000
Mark - bostäder	57 800 000	57 800 000
Mark - lokaler	415 000	415 000
	58 215 000	58 215 000
Taxeringsvärde totalt	144 536 000	144 536 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	48 938 000	48 938 800
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 592	60 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 592	60 592
Ingående avskrivningar	-60 592	-60 592
Utgående avskrivningar	-60 592	-60 592
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	32 192	31 792
	32 192	31 792
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 041 552	5 075 589
Skattekonto	149 599	74 882
	2 191 151	5 150 471
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	309 666	292 288
Upplupna intäkter	20 075	0
	329 741	292 288

Noter	2023-12-31				2022-12-31	
Not 17 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-15	2024-02-15	3 mån	3,40%	300 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-14	2024-02-14	3 mån	3,40%	400 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2023-11-18	2024-02-18	3 mån	3,40%	500 000	
					4 700 000	
Fastränteplaceringar				4 700 000	0	
				4 700 000	0	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek AB 39758243632		1,00%	2024-10-16	7 172 424	74 720	
Nordea Hypotek AB 39758379224		4,70%	2025-09-19	4 887 500	50 000	
Nordea Hypotek AB 39758385305		4,53%	2024-11-04	9 800 000	100 000	
Stadshypotek	885550	4,56%	2025-10-30	10 000 000	0	
				31 859 924	224 720	
Nästa års amortering beräknas uppgå till					224 720	
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					16 797 704	
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					17 022 424	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 837 500	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 736 324	
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				31 249	870	
Arbetsgivaravgifter				30 865	295	
Mervärdesskatt				1 707	264	
Inre fond				259 729	265 910	
				323 549	267 339	
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				167 579	83 543	
Övriga upplupna kostnader				444 513	597 106	
Förutbetalda hyror och avgifter				734 269	690 710	
				1 346 361	1 371 359	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Alpesh Vaghjiani

David Schützer

David Surac

Federica Gioia

Felix Johansson

Hanna Steinum

Kristoffer Lövgren

Simon Svedlund

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

Tony Andersson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg, org.nr. 716409-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DAVID SURAC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:28:09



FELIX JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:40:36



FEDERICA GIOIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:25:07



DAVID SCHÜTZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:41:44



SIMON SVEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:38:29



HANNA STEINUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:41:16



KRISTOFFER LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 20:45:38



ALPESH VAGHJANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:46:05



TONY ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:03:26



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:32:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TONY ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:05:58



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:32:31



HSB – där möjligheterna bor

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.