



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 160 kr/kvm	 Investeringsbehov 347 kr/kvm	 Skuldsättning 5 148 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 912 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bäckebo i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
160 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

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att en större fasadrenovering är pågående.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
347 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

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen. Enligt investeringsplanen utgör ventilationsarbetet och fasadrenovering de största investeringarna för de kommande fem åren.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 148 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

Styrelsen amorterar av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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 är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 12 på sid 6 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Energikostnad
195 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

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

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

Föreningens tomträttsavtal skulle ha omsatts under 2023. Föreningen har inte erhållit underlag om höjning från kommunen än. Styrelsen har tagit höjd för ökade tomträttskostnader i budgeten och kommer inte att föranleda högre avgiftsförändringar än det som redovisas nedan.

NYCKELTAL



Årsavgift
912 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

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov i dagsläget och att sparandet behöver öka att det täcker tidigare kommunicerade underhållsbehov.

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 Bäckebo i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-7204 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 866:730	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1971
Backa 99:3	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1973
Backa 99:4	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1973

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
570	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42207
15	lokaler (hyresrätt)	1166
84	p-platser	0
110	garageplatser	1320
Totalt 779 objekt		44693

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 278 st 2 rok, 176 st 3 rok, 63 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Galdim Topalli	Ordförande	2023-06-13	
Roland Nyström	Ledamot	2023-06-13	
Barbro Gustafson	Ledamot	2022-05-16	
Gorgi Trpkovski	Ledamot	2019-05-06	
Annika Nendén	Ledamot	2023-06-13	
Johannes Gäskeby	HSB Ledamot	2022-06-14	
Jan Bang	Suppleant	2023-06-13	2023-11-05
Hans Eric Pettersson	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Galdim Topalli, Barbro Gustafson och Roland Nyström.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Gustafson, Gorgi Trpkovski och Galdim Topalli.

Revisorer har varit: Glenn Gustavsson med John Lennart Hillqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl-Henrik Hagman (sammankallande) samt Inga-Lill Carlander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 71 medlemmar varav 59 röstberättigade .

Extrastämma 2023-11-30 antagande om nya stadgar samt antagande av regler för uteplatser. På stämman deltog 44 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,

fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

fr.o.m. 2023-01-01 har man pausat avsättning till inre fonden på obestämd tid.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Från 2024-04-01 till kommer bredbandavgift på 89 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 2023-09-08.

- Fasadenoveringen etapp 2 av 3 är färdigställd.
- Dagvattenledningar har blivit reparerade i gård 6.
- Byte av utebelysning till LED.
- Vi har tecknat bredbandsavgift med Telenor från 2024-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya sargar runt lekplatser.
- Ny dränering av en huskropp.

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

Fasadrenoveringen fortsätter och beräknas vara klar våren 2026.
Brandöversyn har genomförts och felanmärkningar har åtgärdats.
Ventilationsprojekt som gör föreningens ventilation godkänd pågår.
Uteplatsbyggnationen pågår.
Inomhusbelysningen i allmänna utrymmen ska bytas till LED och rörelsedetektorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 47 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 736 och under året har det tillkommit 60 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 744.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	249	279	338	193
Skuldsättning, kr/kvm	5 148	2 955	1 840	1 877	1 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 451	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	4	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	195	191	195	176	183
Årsavgifter, kr/kvm	912	833	817	801	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	863	852	881	808
Nettoomsättning, tkr	39 753	37 037	36 399	35 893	34 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 744	8 782	-8 145	10 390	6 575
Soliditet, %	21	25	37	40	35

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 2023 ingår även IMD el samt Kabel-TV.

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	6 385 250	0	0	6 385 250
Underhållsfond, kr	26 487 497	0	1 388 774	27 876 271
S:a bundet eget kapital, kr	32 872 747	0	1 388 774	34 261 521
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 375 765	8 782 133	-1 388 774	29 769 124
Årets resultat, kr	8 782 133	-8 782 133	4 744 310	4 744 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 157 898	0	3 355 536	34 513 434
S:a eget kapital, kr	64 030 645	0	4 744 310	68 774 955

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 226 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	31 157 898
Årets resultat, kr	4 744 310
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 513 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	34 513 434
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	39 752 738	37 036 589
Övriga rörelseintäkter	Not 2	129 655	1 384 279
Summa rörelseintäkter		39 882 393	38 420 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-23 162 483	-22 574 641
Underhållskostnader	Not 4	-211 226	-718 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 225 130	-1 166 905
Personalkostnader	Not 6	-747 620	-765 337
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 186 986	-2 005 184
Summa rörelsekostnader		-27 533 445	-27 230 878
Rörelseresultat		12 348 948	11 189 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	868 513	127 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-8 473 151	-2 535 290
Summa finansiella poster		-7 604 638	-2 407 856
Årets resultat	Not 10	4 744 310	8 782 133

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 93 580 114	88 487 613
Inventarier	Not 12 24 565	31 923
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 183 764 117	80 080 009
	<u>277 368 797</u>	<u>168 599 545</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 200	1 200
	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar	277 369 997	168 600 745
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 82 014	263 126
Övriga fordringar	Not 16 11 631 147	18 815 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 273 174	2 440 994
	<u>13 986 335</u>	<u>21 519 294</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 29 000 000	25 000 000
Summa omsättningstillgångar	42 986 335	46 519 294
Summa tillgångar	320 356 332	215 120 039

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 385 250	6 385 250
Underhållsfond	27 876 271	26 487 497
	<u>34 261 521</u>	<u>32 872 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 769 124	22 375 765
Årets resultat	4 744 310	8 782 133
	<u>34 513 434</u>	<u>31 157 898</u>
Summa eget kapital	68 774 955	64 030 645
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 135 588 425	93 060 284
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 94 490 609	35 117 610
Leverantörsskulder	10 311 355	11 558 601
Skatteskulder	96 947	57 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 5 413 271	6 008 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 5 680 770	5 287 636
	<u>115 992 952</u>	<u>58 029 109</u>
Summa skulder	251 581 377	151 089 393
Summa Eget kapital och skulder	320 356 332	215 120 039

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 744 310	8 782 133
Avskrivningar	2 186 986	2 005 184
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 931 296	10 787 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	335 602	-358 871
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 409 156	8 287 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 857 742	18 716 410
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-110 956 241	-80 080 009
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-30 278
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-110 956 241	-80 110 287
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	101 901 140	48 353 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	101 901 140	48 353 320
Årets kassaflöde	-3 197 358	-13 040 557
Likvida medel vid årets början	43 586 689	56 627 245
Likvida medel vid årets slut	40 389 332	43 586 689

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

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

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	1,56%
Spillvattenledning	2,50%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 21 303 370 kr.

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	36 924 666	35 156 710
Hyror	1 026 011	929 834
Årsavgifter elintäkter	1 012 866	1 039 264
Årsavgifter kabel-TV	547 200	547 200
Övriga intäkter	241 995	313 582
Bruttoomsättning	39 752 738	37 986 590
Avsatt till inre fond	0	-950 001
	39 752 738	37 036 589
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Reavinst försäljning av lägenhet nr 223		970 871
Övriga intäkter	129 655	413 408
	129 655	1 384 279
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 857 087	4 824 124
Reparationer	3 650 333	3 245 435
El	2 362 592	2 161 382
Uppvärmning	4 654 355	4 481 028
Vatten	1 703 614	1 624 091
Sophämtning	987 924	866 862
Övriga avgifter	941 932	753 305
Förvaltningsarvoden	1 833 276	1 819 114
Tomträttsavgäld	1 423 116	1 421 088
Övriga driftskostnader	748 254	1 378 212
	23 162 483	22 574 641
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	64 270	72 906
VVS	0	396 688
Marktyor	98 100	0
Styr och övervakning	0	12 488
Utrustning	48 856	236 730
	211 226	718 812
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	985 230	945 330
Medlemsavgifter	180 000	180 000
Övriga externa kostnader	59 900	41 575
	1 225 130	1 166 905
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	230 000	230 000
Sammanträdesersättningar	97 500	125 600
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	212 699	196 120
Sociala kostnader	143 955	166 642
Kurser och konferenser	53 466	36 975
	747 620	765 337
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 179 630	1 997 827
Inventarier	7 356	7 357
	2 186 986	2 005 184
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	4 489	0
Övriga ränteintäkter	864 024	127 434
	868 513	127 434
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 368 538	1 562 195
Övriga finansiella kostnader	2 104 613	973 095
	8 473 151	2 535 290
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 744 310	8 782 133
Avsättning till underhållsfond	-1 600 000	-1 600 000
Disposition ur underhållsfond	211 226	718 812
Resultat efter underhållspåverkan	3 355 536	7 900 945

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	128 753 341	128 753 341
Årets investeringar	7 272 132	0
Årets utträngning	-906 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 119 230	128 753 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 265 728	-38 267 901
Årets avskrivningar	-2 179 630	-1 997 827
Årets utträngning	906 242	0
Utgående avskrivningar	-41 539 116	-40 265 728
Bokfört värde byggnader	93 580 114	88 487 613
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	93 580 114	88 487 613
Taxeringsvärde för Backa 99:3, 99:4 och 866:730		
Byggnad - bostäder	391 000 000	391 000 000
Byggnad - lokaler	4 448 000	4 448 000
	395 448 000	395 448 000
Mark - bostäder	189 000 000	189 000 000
Mark - lokaler	3 502 000	3 502 000
	192 502 000	192 502 000
Taxeringsvärde totalt	587 950 000	587 950 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	252 436 800	147 436 800
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 908 444	1 878 166
Årets investeringar	0	30 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 908 444	1 908 444
Ingående avskrivningar	-1 876 521	-1 869 164
Årets avskrivningar	-7 356	-7 357
Utgående avskrivningar	-1 883 877	-1 876 521
Bokfört värde	24 567	31 923
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Fasadprojekt		
Ingående värde	80 080 009	
Årets kostnader	98 090 570	80 080 009
Utgående värde	178 170 579	80 080 009
Armatyr byte		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	596 750	0
Utgående värde	596 750	0
Ventilations byte		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	1 685 950	0
Utgående värde	1 685 950	0
Uteplatser		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	3 310 838	0
Utgående värde	3 310 838	0
Bokfört värde	183 764 117	80 080 009
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	1 200	1 200

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		147 444	121 060		
Övriga kundfordringar		-65 430	142 066		
		82 014	263 126		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		11 389 332	18 586 689		
Skattekonto		240 221	226 891		
Övrigt		1 594	1 594		
		11 631 147	18 815 174		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		2 143 874	2 387 188		
Upplupna intäkter		129 300	53 806		
		2 273 174	2 440 994		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-06	2024-03-06	3 mån	3,60%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-15	2024-03-15	3 mån	3,60%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-25	2024-02-25	3 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-06	2024-03-06	3 mån	3,60%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-27	2024-02-27	6 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-06	2024-03-06	3 mån	3,60%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-27	2024-02-27	6 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-25	2024-05-25	6 mån	3,60%	2 000 000
					29 000 000
Fastränteplaceringar					29 000 000
					29 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758327216	4,48%	2024-02-28	8 350 000	200 000
SBAB	25227476	2,57%	2024-11-13	6 238 203	95 000
SBAB	26466865	2,53%	2025-09-18	7 329 722	350 000
SE-Banken Bolån	47033128	4,06%	2026-09-28	24 843 750	125 000
SE-Banken Bolån	47294991	4,11%	2026-11-28	24 843 750	125 000
SE-Banken Bolån	47502470	4,69%	2024-02-28	29 725 000	275 000
SE-Banken Bolån	47502489	4,04%	2026-02-28	25 000 000	0
SE-Banken Bolån	47829208	4,68%	2024-08-28	19 700 000	600 000
SE-Banken Bolån	47829216	4,46%	2026-08-28	14 700 000	600 000
SE-Banken Bolån	47829232	4,42%	2027-08-28	14 700 000	600 000
Stadshypotek	372847	0,51%	2024-09-30	14 462 500	350 000
Stadshypotek	456100	0,79%	2024-10-30	7 750 000	250 000
Stadshypotek	514180	2,67%	2025-06-01	5 354 368	54 360
Stadshypotek	75511	0,84%	2024-10-30	6 160 546	137 000
Swedbank Hypotek	2856073008	2,09%	2025-02-25	5 798 714	150 000
Swedbank Hypotek	2951375779	1,32%	2026-03-25	15 122 481	100 000
				230 079 034	4 011 360
Nästa års amortering beräknas uppgå till					4 011 360
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					90 479 249
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					94 490 609
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					135 588 425
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					210 022 234
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		33 651			49 890
Arbetsgivaravgifter		26 206			45 966
Mervärdesskatt		6 891			6 929
Inre fond		5 336 024			5 905 430
Övriga kortfristiga skulder		10 500			0
		5 413 271			6 008 215

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	264 671	149 292
Ovriga upplupna kostnader	1 742 280	1 689 837
Förutbetalda hyror och avgifter	3 673 819	3 448 507
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	5 680 770	5 287 636

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annika Nendén

Barbro Gustafson

Galdim Topalli

Gorgi Trpkovski

Johannes Gäskeby

Roland Nyström

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

Glenn Gustavsson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckebol i Göteborg, org.nr. 757202-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckebol 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Bäckebol 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GALDIM TOPALLI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 21:14:30



ROLAND NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 15:28:07



ANNIKA NENDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:24:51



BARBRO GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:52:22



GORGI TRPKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:52:59



JOHANNES GÄSKEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:31:39



GLENN GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:43:57



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 05:20:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GLENN GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:46:03



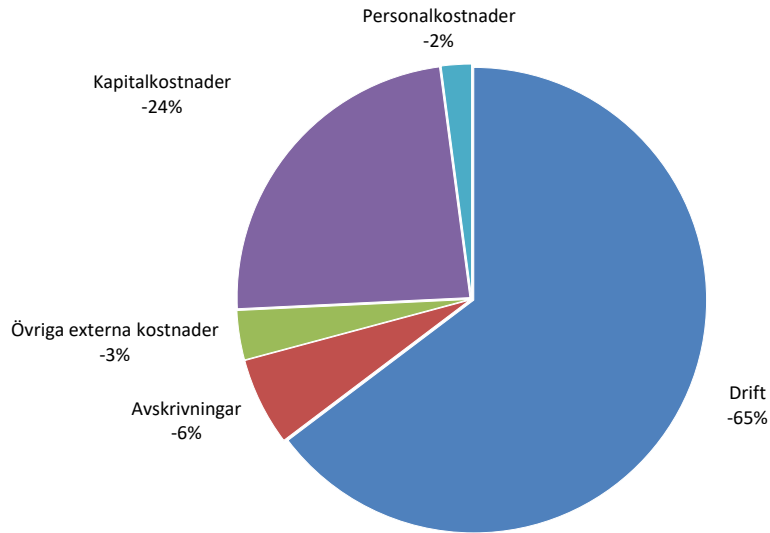
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

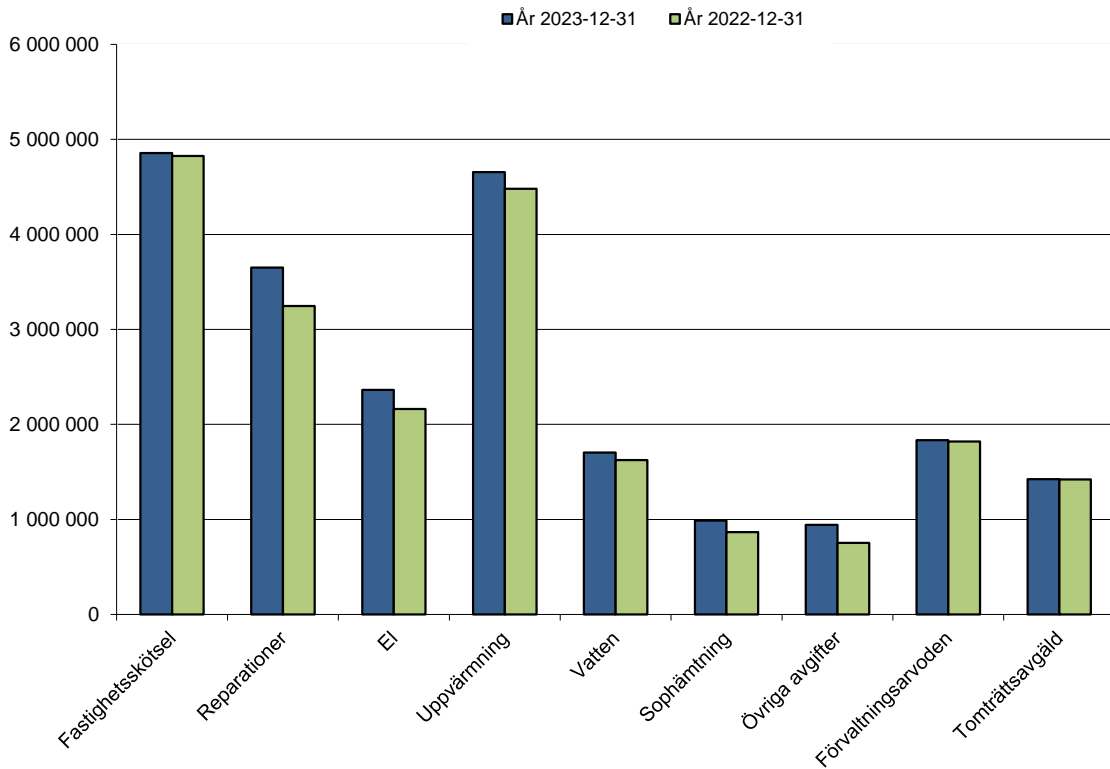
E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 05:20:42



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.