



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 86 kr/kvm	 Investeringsbehov 194 kr/kvm	 Skuldsättning 1 926 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 200 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 685 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Anneberg i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
86 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 normalt, det är dock väldigt lågt i år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
194 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 med hjälp sakkunniga från HSB. Föreningen avsätter medel utifrån denna prognos om framtida investeringar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 926 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 ca en procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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 låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 13 på sid 15 i årsredovisningen. Under året har ett lån förfallit. Just nu avvaktar styrelsen räntesänkningar och uppbundna lån är på rörlig ränta under tiden.

NYCKELTAL



Energikostnad
200 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 energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt. Föreningen har ett bundet elavtal till låg kostnad som löper ut hösten 2026.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

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

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
685 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

Årsavgiften utvärderas i samband med att budgeten tas fram för kommande år och med hänsyn av framtida investeringar. I samråd med vår ekonom från HSB fastställer vi årsavgiften.

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 Anneberg i Partille med säte i Partille org.nr. 757200-8824 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 103:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 104:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 2:15	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:16	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:19	1964-03-03	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. 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
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 740
11	lokaler (hyresrätt)	661
123	garageplatser	0
108	p-platser	0
Totalt 471 objekt		19 401

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 32 st 2 rok, 141 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Greta Holmquist	Ordförande
Per Arne Skansen	Ledamot
Gazmend Drezhaj	Ledamot
Johanna Dahl	Ledamot
Nils Rutqvist	Ledamot
Hawar Rustum	Ledamot
Marian Craciun	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Greta Holmquist, Per Arne Skansen samt Gazmend Drezhaj.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Greta Holmquist, Per Arne Skansen samt Nils Rutqvist.

Revisorer har varit: Ulf Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helene Martinsson (sammankallande), Marcel Kvist samt Thimjo Kesto, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-15. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-01-18.

QSEC injusterade värmen i alla lägenheter, lokaler och källare under hösten 2022 och våren 2023.

QSEC genomförde en genomlysning av varmvattencirkulationen då många medlemmar upplevde varierande temperaturer våren 2023

Alla hänggrännor och stuprör byttes ut hösten 2022 och dessa slutbesiktigades våren 2023.

Påbörjat ett samarbete med en förvaltare från Bredablick i januari 2023.

Öppnade upp Expeditionen igen efter pandemin. Valde att ha öppet 1:a onsdagen varje månad 19-20 utan juli från september 2022.

Genomfört en halvtidsbesiktning efter elreoveringen 2019.

Asfalterat på Västra Annebergsvägen 3 L-P där Renova kört ner spår på den tidigare gåbanan.

HSB hjälpte föreningen med OVK kontroll våren 2023.

Översyn och uppgradering av rökluckor hösten 2022.

Upprustning av Föreningslokalen av nya vitvaror, spis och ljudanläggning 2022-2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	Stängt alla sopnedkast-målet och öppnat upp 21 soprum för att kunna följa gällande lagstiftning och separera matavfall och restavfall.
2023	Installation elladdstolpar på 26 parkeringsplatser och 24 kallgarageplatser
2023	Målning av entréer och träpaneler
2023	Kollektivt bredband och TV
2023	Totalreovering av bastun
2023	Asfaltering av gångbanan på Västra Anneberg 3 L-P
2022	Investerat i nya lekplatser. Båda gårdarnas lekplatser totalreoverades.
2021	Byte av fönster för alla lokaler på Östra Annebergsvägen 33-39
2020	Målning av källargolv och samtliga tvättstugor
2019	Elreovering
2019	Nya porttelefoner
2019	Digitalt bokningssystem
2017	Återställning efter skyfall som orsakade större vattenskada
2016	Relining
2016	Nya rökluckor i samtliga trappuppgångar
1998	Stambyte

Under åren har även löpande underhåll gjorts enligt underhållsplanen för att bibehålla standarden på föreningen.

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

Föreningen ligger bra i fas med investeringar och löpande underhåll. Injustering av värmesystemet har påbörjats och kommer avslutas under kommande verksamhetsår, i övrigt finns inget större underhåll planerat de närmsta fem åren.

Årtal	Ändamål
2024/2025	Översyn av alla entrédörrar och åtgärder utifrån behov.
2025/2026	Förstudie inför behov av dränering
2026/2027	Dränering vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	86	218	212	200	204
Skuldsättning, kr/kvm	1 926	1 940	2 005	2 020	2 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 994	2 008	2 075	2 092	2 105
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	200	172	189	175	187
Årsavgifter, kr/kvm	685	633	621	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	88	92	89
Totala intäkter, kr/kvm	697	673	684	641	653
Nettoomsättning, tkr	13 491	13 061	12 772	12 440	12 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 073	2 004	2 374	1 732	1 467
Soliditet, %	24	26	23	20	16

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. Nyckeltalet avviker fr o m år 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, vatten samt årsavgift informationsöverföring ingår fr o m år 2023/2024.

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.

Upplysning av förlust

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak uppstått på grund av stora avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande, samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader och på grund av de ökade kostnaderna beslutades om en höjning av årsavgiften fr o m 1/7 2024 med 3%.

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	2 380 165	0	0	2 380 165
Upplåtelseavgifter, kr	1 022 625	0	0	1 022 625
Underhållsfond, kr	3 638 567	0	51 832	3 690 399
S:a bundet eget kapital, kr	7 041 357	0	51 832	7 093 189
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 291 606	2 004 267	-51 832	8 244 041
Årets resultat, kr	2 004 267	-2 004 267	-1 073 235	-1 073 235
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 295 873	0	-1 125 067	7 170 806
S:a eget kapital, kr	15 337 230	0	-1 073 235	14 263 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 198 168 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	8 295 873
Årets resultat, kr	-1 073 235
Reservation till underhållsfond, kr	-1 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 198 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 170 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 170 806
------------------------------------	------------------

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	13 490 783	13 060 794
Övriga rörelseintäkter		25 000	800
Summa Rörelseintäkter		13 515 783	13 061 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 343 024	-8 440 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-304 440	-299 322
Personalkostnader	Not 5	-322 532	-363 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 537 245	-1 405 201
Summa Rörelsekostnader		-13 507 241	-10 508 850
Rörelseresultat		8 541	2 552 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	94 795	32 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 176 571	-581 410
Summa Finansiella poster		-1 081 776	-548 477
Resultat efter finansiella poster		-1 073 235	2 004 267
Resultat före skatt		-1 073 235	2 004 267
Årets resultat		-1 073 235	2 004 267

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	50 767 963	50 974 765
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	185 542	223 019
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 953 505	51 197 784

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

50 954 005 **51 198 284**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51 595	25 185
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 347 698	3 813 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 199 070	496 622
Summa Kortfristiga fordringar		4 598 363	4 335 566

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	2 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	2 750 000

Summa Omsättningstillgångar

7 598 363 **7 085 566**

Summa Tillgångar

58 552 368 **58 283 850**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 402 790	3 402 790
Fond för yttre underhåll	3 690 399	3 638 567
Summa Bundet eget kapital	7 093 189	7 041 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 244 041	6 291 606
Årets resultat	-1 073 235	2 004 267
Summa Fritt eget kapital	7 170 806	8 295 873

Summa Eget kapital

14 263 995 **15 337 230**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 550 400	15 840 085
Summa Långfristiga skulder		9 550 400	15 840 085

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 823 230	21 791 485
Leverantörsskulder		1 664 638	634 602
Skatteskulder		39 584	30 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 370 338	3 184 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 840 183	1 465 309
Summa Kortfristiga skulder		34 737 973	27 106 535

Summa Skulder

44 288 373 **42 946 620**

Summa Eget kapital och skulder

58 552 368 **58 283 850**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 8 541 2 552 743

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 537 245 1 405 201

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 537 245 1 405 201

Erhållen ränta 49 557 32 933

Erlagd ränta -1 054 934 -594 489

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

540 409 3 396 389

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -690 452 337 890

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 478 056 -1 508 296

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 787 604 -1 170 407

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 328 014 2 225 982

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 292 966 -257 555

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 292 966 -257 555

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -257 940 -1 257 940

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -257 940 -1 257 940

Årets kassaflöde -222 892 710 487

Likvida medel vid årets början 6 472 221 5 761 734

Likvida medel vid årets slut 6 249 329 6 472 221

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år
Mark skrivs inte av	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	oförändrat

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	12 109 020	11 871 264
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	587 898	590 250
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	137 120	0
	Hyror lokaler	342 954	321 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	795 870	768 507
	Hyror förbrukningsbaserad	592	0
	Hyror övrigt	68 535	19 500
	Övriga primära intäkter	66 240	112 154
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 108 229	13 683 403
	Hysesbortfall	-30 010	-35 173
	Avsatt till inre fond	-587 436	-587 436
	<i>Summa</i>	-617 446	-622 609
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 490 783	13 060 794
		2023-07-01	2022-07-01
Not 3	Driftskostnader	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 139 994	-1 855 243
	Snö och halk-bekämpning	-335 500	-82 266
	Reparationer	-1 164 064	-509 087
	Planerat underhåll	-1 198 169	-826 712
	Försäkringskostnader	-57 200	0
	El	-902 280	-746 789
	Uppvärmning	-1 878 131	-1 646 767
	Vatten	-1 097 702	-938 079
	Sophämtning	-380 052	-410 368
	Fastighetsförsäkring	-157 590	-147 739
	Kabel-TV och bredband	-595 497	-181 619
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-430 700	-421 311
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 006 145	-674 467
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 343 024	-8 440 446
		2023-07-01	2022-07-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 995	-16 183
	Administrationskostnader	-90 329	-83 238
	Extern revision	-21 000	-21 250
	Konsultkostnader	-87 532	-70 944
	Medlemsavgifter	-78 284	-78 316
	Föreningsverksamhet	-8 796	-18 461
	Övriga förvaltningskostnader	-16 504	-10 930
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-304 440	-299 322

Not 5	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-209 500	-230 200
	Revisionsarvode	-8 000	-7 000
	Övriga arvoden	-35 500	-46 000
	Sociala avgifter	-68 782	-76 682
	Övriga personalkostnader	-750	-4 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 532	-363 881
Not 6	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	-1 207 503	-1 207 503
	Avskrivning på markanläggning	-280 486	-152 367
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-49 256	-45 331
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 537 245	-1 405 201
Not 7	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	91 860	32 149
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 935	784
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	94 795	32 933
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 172 368	-580 054
	Övriga räntekostnader	-4 203	-1 356
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 176 571	-581 410

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 204 122	78 648 410
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 149 000	3 149 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 285 504	2 285 504
	Årets investeringar	1 281 187	1 555 712
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	86 919 813	85 638 626
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 663 861	-33 303 991
	Årets avskrivningar	-1 487 989	-1 359 870
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-36 151 850	-34 663 861
	Utgående redovisat värde	50 767 963	50 974 765
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 288 000	3 288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 455 000	2 455 000
	Summa	277 743 000	277 743 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	62 153 580	62 153 580
	Varav i eget förvar	783 000	783 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	869 149	738 831
	Årets investeringar	11 779	130 318
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	880 928	869 149
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-646 130	-600 799
	Årets avskrivningar	-49 256	-45 331
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-695 386	-646 130
	Utgående redovisat värde	185 542	223 019
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 249 329	3 722 221
Skattekonto	98 369	91 537
Summa Övriga fordringar	3 347 698	3 813 758

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,44%	2024-09-03	8 669 520	0
Stadshypotek	4,29%	2024-09-30	4 603 630	145 560
Stadshypotek	4,69%	2024-07-02	8 260 395	0
Stadshypotek	3,64%	2027-03-30	5 355 000	60 000
Stadshypotek	3,69%	2026-03-30	4 255 400	0
Stadshypotek	0,75%	2025-03-30	6 229 685	52 380
			37 373 630	257 940

Långfristig del	9 550 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 763 230
Kortfristig del	27 823 230
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	257 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 031 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	27 987	42 437
Momsskuld	540	620
Inre fond	3 258 533	3 073 107
Övriga kortfristiga skulder	83 278	68 780
Summa Övriga skulder	3 370 338	3 184 944

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 Anneberg i Partille, org.nr. 757200-8824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Anneberg i Partille 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 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Anneberg i Partille 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 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 fortlopande 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 revisionsd 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 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 överträdelse 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.

Partille

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

GRETA HOLMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 09:36:28



MARIAN CRACIUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 09:26:40



HAWAR RUSTUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 14:14:38



NILS RUTQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 14:24:06



GAZMEND DRESHAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 19:08:34



PER ARNE SKANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 10:40:00



JOHANNA DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 11:12:05



ULF KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:26:45



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 13:42:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ULF KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:17:25



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 13:41:56



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.