



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSBs Brf Blåsut i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Blåsut i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9285 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 122:10	Göteborgs Kommun	10 år	2028-05-13	1970
Majorna 123:18	Göteborgs Kommun	10 år	2025-01-15	1970
Majorna 138:21	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:22	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:23	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 138:25	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 141:13	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-01	1970
Majorna 149:9	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970

Totalt 8 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
580	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 112
22	förråd	121
19	lokaler (hyresrätt)	1 666
471	garageplatser	0
32	p-platser	0
Totalt 1 124 objekt		43 899

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 211 st 2 rok, 214 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Alnebratt	Ordförande	2021-06-22
Kågan Karlsson	Ledamot	2021-11-12
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11
Margareth Lewestam	Ledamot	2020-12-11
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07
Maryam Nasirpour	Ledamot	2022-12-27
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07
Annie Petersson	Ledamot	2023-11-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Alnebratt, Ulla Alfredsson och Margareth Lewestam.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Alfredsson, Marina Ghersetti och Håkan Alnebratt.

Revisorer har varit: Mats Lindkvist med Bengt Löfquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elsie Averlid (sammanställande), Thomas Fasth, Viktor Axstål och Ryan Cook, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 102 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-11.

Verksamhetsåret 2023-2024 har präglats av fortsatt ränteoro liksom förra året. Föreningens styrelse har dock fortsatt att arbeta med att utveckla föreningen och genomföra planerat underhåll även om vi i år försökt hålla igen på det som kan vänta.

Under året har hissrenoveringen som pågått flera år slutförts. Samtliga hissar är därmed renoverade och fått nödtelefoner, innerdörrar och energieffektivare belysning.

Under året färdigställdes IMD-el. Andelen medlemmar som använder elbilsladdning i garagen ökar månad för månad.

Styrelsen har också initierat en solcellsupphandling som vi räknar med påbörjas hösten 2024 efter stämmobeslut för flera år

sedan. De åtgärder som gjorts med IMD-elhandels växel kommer hålla nere föreningens el-kostnader och bidra till att medlemmarna får lägre elkostnader framöver.

Från stämman 2023 fick styrelsen också mandat att utreda en eventuell påbyggnad med fler lägenheter på Gröna gatan 32, vilket har påbörjats då det förefaller vara ekonomiskt gynnsamt ut. Definitivt beslut om genomförande kommer kanske under 2025 eller 2026.

Under sommaren 2023 installerades digitala informationstavlor i trapphusen som nu också kan användas för bokning av gästlägenheter och tvättstugor.

Under våren 2024 färdigställdes två nya lägenheter varav en har sålts och en ligger ute till försäljning. Året har dock präglats av en extremt avvaktande marknad. I skrivandets stund förefaller det dock som att sjunkande räntor satt fart på köpare.

Föreningen har fått beslut om ny tomträttsavgäld men inte godkänt kommunens förslag utan överklagat beslutet.

Styrelsen har som vanligt gjort en översyn av föreningens underhållsplan som ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser)

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Ändamål
2014/2015	Balkonger
2014/2015	Nya lägenheter
2015/2016	Nya lägenheter
2018/2019	Tak och fasad Gröna Gatan
2018/2019	Fastighetsel
2018/2019	Stammar och badrum
2020	Fasadförbättring, Blåsutgatan 4,6,8
2020/2021	Fjärrvärmeanslutning
2022/23	Utbyte av loftgångsdörrar
2023	Elbilsladdning alla garageplatser
2023	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2023	Digitala informationstavlor i trapphusen
2023- 2024	Renovering hissar
2024	Gemensam el med individuell mätning och debitering införs. (IMD)
2024	Ombyggnad av lokal till gästlägenhet och bastu på Gröna Gatan

Installation av solceller planeras under året 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 816 och under året har det tillkommit 58 och avgått 55 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 819.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	194	195	210	237	242
Skuldsättning, kr/kvm	5 842	5 873	5 461	5 516	5 569
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 073	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	206	183	172	148	139
Årsavgifter, kr/kvm	965	833	805	789	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	879	843	809	797
Nettoomsättning, tkr	42 444	37 984	36 816	35 189	34 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 785	-915	253	1 617	3 100
Soliditet, %	16	17	18	18	17

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Ekonomiskt visste vi redan våren 2023 att detta år skulle bli oförutsägbart. Räntorna var på väg upp och styrelsen höll på med upphandling med två större tjänsteavtal. Så vid budgetering var vi tvingade till flera antaganden. Nu när vi ser bokslutet så kan vi konstatera att medelräntan blev högre än budgeterat och även en hel del extra reparationer av ventilation samt och felsökning av våra låssystem har gett en extra kostnad under året. Styrelsen har också upptäckt en del brister, vilket rapporterades vid årsmötet förra året, i tidigare förvaltares uppdrag vilket också medfört stora extrakostnader under året.

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	7 462 796	0	8 138	7 470 934
Upplåtelseavgifter, kr	26 321 374	0	2 091 862	28 413 236
Underhållsfond, kr	19 312 873	0	-1 727 585	17 585 288
S:a bundet eget kapital, kr	53 097 043	0	372 415	53 469 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 732 137	-915 046	1 727 585	2 544 675
Årets resultat, kr	-915 046	915 046	-3 785 426	-3 785 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	817 091	0	-2 057 841	-1 240 751
S:a eget kapital, kr	53 914 134	0	-1 685 426	52 228 707

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 427 585 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	817 090
Årets resultat, kr	-3 785 426
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 427 585
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 240 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 240 751
------------------------------------	-------------------

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	42 444 233	37 983 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	403 315
Summa Rörelseintäkter		42 444 233	38 387 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 592 371	-24 909 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 537 582	-880 846
Personalkostnader	Not 6	-543 563	-475 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 863 067	-7 360 544
Summa Rörelsekostnader		-38 536 583	-33 626 412
Rörelseresultat		3 907 651	4 760 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 652	3 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 704 729	-5 678 960
Summa Finansiella poster		-7 693 077	-5 675 841
Resultat efter finansiella poster		-3 785 426	-915 047
Resultat före skatt		-3 785 426	-915 047
Årets resultat		-3 785 426	-915 047

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	309 536 803	303 612 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	255 025	288 796
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	365 074	7 498 286
Summa Materiella anläggningstillgångar		310 156 902	311 400 002

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

310 157 402 **311 400 502**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 684	54 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 986 118	9 590 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	3 249 532	711 245
Summa Kortfristiga fordringar		8 260 334	10 356 624

Kassa och bank

Kassa och bank		0	1 393 033
Summa Kassa och bank		0	1 393 033

Summa Omsättningstillgångar

8 260 334 **11 749 657**

Summa Tillgångar

318 417 736 **323 150 158**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 884 170	33 784 170
Fond för yttre underhåll	17 585 288	19 312 873
Summa Bundet eget kapital	53 469 458	53 097 043

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	2 544 675	1 732 137
Årets resultat	-3 785 426	-915 046
Summa Ansamlad förlust	-1 240 751	817 090

Summa Eget kapital

52 228 707 **53 914 134**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	178 099 449	178 263 841
Summa Långfristiga skulder		178 099 449	178 263 841

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		77 664 392	78 192 990
Leverantörsskulder		3 951 650	2 427 754
Skatteskulder		55 975	75 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	295 737	306 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 121 826	9 970 220
Summa Kortfristiga skulder		88 089 580	90 972 184

Summa Skulder

266 189 029 **269 236 025**

Summa Eget kapital och skulder

318 417 736 **323 150 158**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 907 651	4 760 794
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 863 067	7 360 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 863 067	7 360 544
Erhållen ränta	11 652	3 119
Erlagd ränta	-7 606 525	-5 780 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 175 845	6 343 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 072 794	-5 490 114
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 452 210	4 499 814
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	620 584	-990 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 796 429	5 353 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 619 967	-31 497 722
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 619 967	-31 497 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 100 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-692 990	17 987 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 407 010	17 987 500
Årets kassaflöde	-416 528	-8 156 806
Likvida medel vid årets början	4 700 562	12 857 367
Likvida medel vid årets slut	4 284 033	4 700 562

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	30-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	15 026 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	38 150 427	34 990 404
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 090 612	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 387 793	1 387 200
	Hyror lokaler	1 500 964	1 429 244
	Hyror garage och parkeringsplatser	258 672	286 188
	Hyror förbrukningsbaserad	195 468	59 077
	Hyror övrigt	25 174	0
	Övriga primära intäkter	304 420	252 619
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	42 913 530	38 404 732
	Hysesbortfall	-469 297	-420 841
	<i>Summa</i>	-469 297	-420 841
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	42 444 233	37 983 891

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter, elstöd	0	403 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	403 315

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 130 792	-3 285 503
	Snö och halk-bekämpning	-214 031	-236 131
	Reparationer	-2 595 602	-2 524 768
	Planerat underhåll	-4 427 585	-2 060 761
	EI	-2 533 016	-2 112 715
	Uppvärmning	-5 082 008	-4 645 514
	Vatten	-1 392 989	-1 238 013
	Sophämtning	-890 466	-742 274
	Fastighetsförsäkring	-265 954	-271 896
	Kabel-TV och bredband	-1 662 540	-1 293 986
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 046 250	-1 022 552
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 648 948	-1 669 372
	Tomträttsavgäld	-3 684 266	-3 682 186
	Övriga driftkostnader	-17 924	-123 721
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-28 592 371	-24 909 392

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-400	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 189	-23 375
	Administrationskostnader	-225 262	-176 527
	Extern revision	-31 875	-30 000
	Konsultkostnader	-931 841	-396 593
	Medlemsavgifter	-182 664	-182 436
	Övriga förvaltningskostnader	-109 297	-54 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 537 582	-863 318
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-401 100	-338 100
	Revisionsarvode	-14 325	-12 075
	Övriga arvoden	-25 785	-21 735
	Sociala avgifter	-102 353	-103 720
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-543 563	-475 630
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 345 798	-6 855 038
	Avskrivning på markanläggning	-424 685	-424 685
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-92 584	-80 821
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 863 067	-7 360 544
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 652	3 119
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 652	3 119
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 653 927	-5 287 103
	Övriga räntekostnader	-50 802	-391 857
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 704 729	-5 678 960

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	354 915 679	331 164 126
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 632 417	16 724 961
	Årets investeringar	13 694 366	24 659 009
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	386 242 462	372 548 096
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 935 176	-61 655 453
	Årets avskrivningar	-7 770 483	-7 279 723
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-76 705 659	-68 935 176
	Utgående redovisat värde	309 536 803	303 612 920
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	555 000 000	555 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 755 000	6 755 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	603 600 000	603 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 656 000	3 656 000
	Summa	1 169 011 000	1 169 011 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	261 466 300	261 466 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	261 466 300	261 466 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	780 928	549 261
	Årets investeringar	58 813	231 667
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	839 741	780 928
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-492 132	-411 311
	Årets avskrivningar	-92 584	-80 821
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-584 716	-492 132
	Utgående redovisat värde	255 025	288 796
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 498 286	891 240
	Årets investeringar	1 953 415	11 997 671
	Omklassificering till byggnad	-9 086 627	-5 390 625
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	365 074	7 498 286

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 284 033

3 307 529

Övriga fordringar

702 085

6 283 378

Summa Övriga fordringar

4 986 118

9 590 907

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------------------------------------	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 249 532

711 245

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 249 532

711 245

Not 16	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	3,95%	2027-09-30	29 737 500	150 000
Stadshypotek	1,14%	2029-06-30	37 413 331	400 000
Swedbank Hypotek	4,5%	2025-04-28	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	19 937 500	50 000
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	25 675 510	64 392
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-08-25	26 000 000	0
Swedbank Hypotek	4,97%	2025-02-28	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	4,52%	2024-09-28	39 500 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
			255 763 841	2 664 392

Långfristig del

178 099 449

Nästa års amortering av långfristig skuld

664 392

Lån som ska konverteras inom ett år

77 000 000

Kortfristig del

77 664 392

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 664 392

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

10 657 568

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,28%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	48 430
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	106 494	105 803
	Övriga kortfristiga skulder	189 243	151 821
	<i>Summa Övriga skulder</i>	295 737	306 054
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 978 842	3 352 660
	Upplupna räntekostnader	260 454	162 250
	Övriga upplupna kostnader	1 882 530	6 455 310
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 121 826	9 970 220

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 Hsbs Brf Blåsut i Göteborg, org.nr. 757200-9285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-07-01.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av Förvaltningsberättelsen har föreningens tomrättsavtal sagts upp för omförhandling men nytt avtal har inte signerats. Utfallet av detta kan få en framtida påverkan på föreningens ekonomi.

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 Hsbs Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-07-01 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

HÅKAN ALNEBRATT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 20:53:06



HENRIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 21:00:59



MARYAM NASIRPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 15:04:56



CARL RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 14:44:49



ULLA ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 19:07:26



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 14:29:28



ANNIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 08:31:24



MARGARETH LEWESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 22:55:44



MARINA GHERSETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 08:41:31



MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 08:50:29



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 10:53:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 08:51:32



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 10:54:09



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.