



 Sparande 154 kr/kvm	 Investeringsbehov 301 kr/kvm	 Skuldsättning 2 420 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 242 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 841 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
154 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

Ny beräkning av antalet kvm har införts. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal.

Föreningen har en 5 års-prognos där vi löpande ser över avgiftshöjningen framåt för att få upp sparandet så att det motsvarar föreningens kommande investeringsbehov ihop med en ökad upplåning.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
301 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 av HSB. Enligt investeringsplanen utgör takbyte och utvändigt plåtarbete på fönster de största investeringarna för de kommande fem åren och planeras till räkenskapsåret 2024-2025.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 420 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

Föreningen har amorterat ca 3,3 miljoner kronor under räkenskapsåret. Efter upplånad finansiering under det kommande räkenskapsåret för takbyte och utvändigt plåtarbete på fönster bedöms skuldsättningen öka till ca 4.200 per kvm men bedöms kunna vara långsiktigt låg till normal i förhållande till riktvärdena för bostadsrättsföreningar.

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 sett till riktvärdena. Dessutom arbetar styrelsen med att dels amortera skulderna (rådande amorteringstakt är 3,7%), dels med spridda bindningstider för att minska räntekänsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
242 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

Föreningen införande i juni 2023 IMD EI och detta påverkar nyckeltalet då all el köps in av föreningen, därefter debiteras medlemmarna baserat på användning.

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. En stor höjning gjordes under året och en ytterligare väntas inför kommande år. Även kostnaden för vatten har ökat kraftigt.

Föreningen kommer att se över möjligheten att förhandla fram ett bättre elavtal under året.

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 har ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
841 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

Föreningen har en 5 års-prognos där styrelsen löpande ser över behovet av avgiftshöjningar baserat på föreningens investeringsbehov. Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens behov och att sparandet i kombination med nyupplåning täcker det tidigare kommunicerade behovet av takrenovering och utvändiga plåtarbeten på fönster under kommande räkenskapsår. Årsavgifterna höjdes med 5% 1/7 2023 och 7% 1/7 2024.

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 Gamla Lundby i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbyn 18:10	1977-03-29	1952
Kyrkbyn 19:11	1977-03-29	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 905
1	förråd	8
5	garageplatser	60
22	p-platser	0
1	lokal	122
Totalt 82 objekt		3 095

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 22 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kyrkbyn S:51	Samfällighet			Avloppsdike 1,5 m
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annica Tisell	Ordförande		
Olof Rydell	Ledamot	2015-12-04	2024-05-13
Oskar Holm	HSB Ledamot		
Micaela Linder	Ledamot		
Martin Köhlerstrand	Ledamot		
Jennifer Adejumo	Ledamot	2021-11-19	2023-12-16
Fabian Ström	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Köhlerstrand och Fabian Ström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annica Tisell, Martin Köhlerstrand och Fabian Ström.

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

Valberedning har varit: Lina Algedal (sammankallande), samt Mario Skergat , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-14. På stämman deltog 15 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-07.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

- Byte av garageportar

Under året har följande större åtgärder/investeringar gjorts

- Renovering av undercentral och kontor efter större vattenskada

Under året har följande mindre åtgärder gjorts

- Byte tvättmaskin Douglasgatan
- Mindre reparation av tak och utbyte av trasiga takpannor
- Externa avtal för förvaltning, fastighetsskötsel, jour och städ i gemensamma utrymmen har tecknats

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Inglasning av balkonger samt utbyte av entrépartier 2020

Konvertering 1 lägenhet 2020

Ombyggnad föreningslokal 2021

Införande av IMD-el 2022

Installation av laddstolpar 2022

Relining bottenplattor 2022

Ommålning källare 2023

Konvertering 2 lägenheter 2023

Byte garageportar 2024

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

- Takbyte samt byte av utvändigt plåt vid fönster planeras till perioden 2025-2026
- Ev installation av solceller i samband med takbyte
- OVK besiktning kommer att göras 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	154	231	240	134	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 420	3 786	3 211	3 305	3 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 579	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	5	4	6	5
Energikostnad, kr/kvm	242	186	182	161	148
Årsavgifter, kr/kvm	841	770	770	762	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	778	757	629	659
Nettoomsättning, tkr	2 602	2 322	2 294	1 903	1 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	-398	-1 321	125	-2 078
Soliditet, %	50	34	38	42	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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 2019/2020 - 2022/2023 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). Under räkenskaps året har föreningen infört IMD i fastigheterna vilket påverkar nyckeltalet.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas från 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 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

Föreningen redovisar i år ett underskott. Detta beror delvis på ökade kostnader för räntor, men föreningen har också haft en del reparationskostnader samt konsultarvoden för förstudie gällande kommande investeringar. Föreningen uppdaterar sin budget varje år och har en 5 års prognos där man regelbundet ser över föreningens ekonomi. Genom regelbundna höjningar av avgiften frammåt samt energibesparande åtgärder räknar föreningen med att öka sitt sparande de kommande åren så att det motsvarar föreningens kommande investeringsbehov.

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	1 081 806	0	25 647	1 107 453
Upplåtelseavgifter, kr	1 909 543	0	2 974 353	4 883 896
Underhållsfond, kr	1 753 882	0	462 926	2 216 808
S:a bundet eget kapital, kr	4 745 231	0	3 462 926	8 208 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 067 595	-397 777	-462 926	1 206 892
Årets resultat, kr	-397 777	397 777	-166 594	-166 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 669 818	0	-629 520	1 040 298
S:a eget kapital, kr	6 415 049	0	2 833 406	9 248 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 074 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	1 669 818
Årets resultat, kr	-166 594
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 040 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 040 297
------------------------------------	------------------

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	2 602 129	2 321 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	495 790	35 451
Summa Rörelseintäkter		3 097 919	2 356 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 097 065	-1 893 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 046	-117 243
Personalkostnader	Not 6	-213 766	-217 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 778	-404 778
Summa Rörelsekostnader		-3 074 655	-2 632 099
Rörelseresultat		23 264	-275 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 094	1 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-205 952	-124 499
Summa Finansiella poster		-189 858	-122 617
Resultat efter finansiella poster		-166 594	-397 777
Resultat före skatt		-166 594	-397 777
Årets resultat		-166 594	-397 777

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 254 740	17 659 518
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 254 740	17 659 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 255 240	17 660 018

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Aktuell skattefordran		0	208 906
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	520 213	935 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	222 118	92 981
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		743 764	1 237 849
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
Summa Omsättningstillgångar		743 764	1 737 849
Summa Tillgångar		17 999 005	19 397 867

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 991 349	2 991 349
Fond för yttre underhåll		2 216 808	1 753 882
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 208 157	4 745 231
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 206 891	2 067 595
Årets resultat		-166 594	-397 777
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 040 297	1 669 818
Summa Eget kapital		9 248 454	6 415 048

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 845 857	6 765 533
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 845 857	6 765 533
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 644 942	4 710 202
Leverantörsskulder		221 869	172 506
Skatteskulder		12 033	8 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	625 453	859 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	400 397	466 633
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 904 693	6 217 286
Summa Skulder		8 750 550	12 982 819
Summa Eget kapital och skulder		17 999 005	19 397 867

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 264	-275 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	404 778	404 778
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	404 778	404 778
Erhållen ränta	16 094	1 882
Erlagd ränta	-206 894	-113 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 242	18 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	419 128	-508 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-246 391	184 253
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	172 738	-324 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 980	-306 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 038 047
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 038 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 984 936	1 742 214
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-984 936	1 742 214
Årets kassaflöde	-574 956	-2 602 101
Likvida medel vid årets början	1 081 549	3 683 650
Likvida medel vid årets slut	506 593	1 081 549

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 948tkr
---	-----------

Förändring jämfört med föregående år	0 tkr
--------------------------------------	-------

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 320 643	2 178 105
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	122 699	0
	Hyror lokaler	82 560	79 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 700	44 700
	Övriga primära intäkter	32 527	18 787
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 602 129	2 321 488
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 602 129	2 321 488
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	495 790	35 451
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	495 790	35 451
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-78 174	-31 981
	Reparationer	-467 163	-156 538
	Planerat underhåll	-237 074	-694 187
	El	-234 869	-119 048
	Uppvärmning	-340 446	-299 432
	Vatten	-172 756	-146 541
	Sophämtning	-75 289	-80 619
	Fastighetsförsäkring	-18 336	-17 484
	Kabel-TV och bredband	-126 565	-129 907
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 320	-90 487
	Förvaltningsavtalskostnader	-252 072	-126 809
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 097 065	-1 893 033
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-43 744
	Administrationskostnader	-26 081	-12 426
	Extern revision	-13 625	-11 000
	Konsultkostnader	-263 469	-14 302
	Medlemsavgifter	-24 195	-24 605
	Föreningsverksamhet	-13 342	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 334	-11 166
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-359 046	-117 243

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 600	-21 600
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-60 000	-60 000
	Löner och övriga ersättningar	-79 470	-79 470
	Sociala avgifter	-45 066	-44 518
	Övriga personalkostnader	-4 629	-9 457
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 766	-217 046
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	-378 780	-378 780
	Avskrivning på markanläggning	-25 998	-25 998
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-404 778	-404 778
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	16 094	1 882
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 094	1 882
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	-205 792	-124 239
	Övriga räntekostnader	-160	-260
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-205 952	-124 499

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 943 998	19 973 729
	Ingående anskaffningsvärde mark	509 600	509 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	259 983	0
	Årets investeringar	0	4 230 252
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 713 581	24 713 581
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 054 063	-6 649 285
	Årets avskrivningar	-404 778	-404 778
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 458 841	-7 054 063
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 254 740	17 659 518
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 800 000	30 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	495 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	298 000	298 000
	<i>Summa</i>	51 193 000	51 193 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	19 193 800	19 193 800
	Varav i eget förvar	1 175 800	1 175 800
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	506 593	581 549
	Övriga fordringar	13 620	354 413
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	520 213	935 962
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 118	92 981
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	222 118	92 981

Not 14 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>
Nordea Hypotek AB	0,7%	2024-09-18	3 718 556	48 144
Stadshypotek	4,85%	2024-09-03	725 266	35 672
Stadshypotek	4,43%	2026-03-01	2 071 825	108 000
Stadshypotek	0,86%	2025-09-30	975 152	93 120
			7 490 799	284 936
Långfristig del			2 845 857	
Nästa års amortering av långfristig skuld			201 120	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 443 822	
Kortfristig del			4 644 942	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			284 936	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 139 744	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 095	3 117
Inre fond	622 257	676 801
Övriga kortfristiga skulder	101	180 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	625 453	859 919

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	214 993	191 565
Upplupna räntekostnader	11 371	12 313
Övriga upplupna kostnader	174 033	262 755
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	400 397	466 633

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 Gamla Lundby i Göteborg, org.nr. 716409-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANNICA TISELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 17:10:43



FABIAN STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 17:35:46



OSKAR HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 18:46:28



MARTIN KÖHLERSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 17:33:05



MICAELA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 12:55:39



MAGNUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 12:50:43



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 15:55:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MAGNUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 12:51:36



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 15:55:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.