



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Hisings Kärra i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hisings Kärra i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6248 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 2020-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kärra 61:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-01-01	1973
Kärra 87:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-01-01	1973

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
460	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 321
460	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	1 765
136	förråd (hyresrätt)	760
7	lokaler (hyresrätt)	365
265	garageplatser	3 379
200	p-platser	0

Totalt 1 528 objekt37 590

Föreningens lägenheter fördelas på: 74 st 1 rok, 126 st 2 rok, 208 st 3 rok, 52 st 4 rok.

Föreningen äger ett hus på anläggningen Gullholmsbaden i Orust kommun, fastighetsbeteckning Härmanö 2:109. Huset hyrs ut till medlemmar i föreningen under sommaren och resterande del av året administrerar Gullholmsbaden uthyrningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2021-12-08	
Klas Sjödell	Ledamot	2019-12-16	
Jan-Erik Löfgren	Ledamot	2023-01-09	2024-06-19
Carina Persson	Ledamot	2021-01-05	
Marie Ramnebrink	Ledamot	2020-02-19	
Emelie Siv Joha Scherer	Ledamot	2023-01-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Persson, Carina Persson, Marie Ramnebrink .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Persson, Marie Ramnebrink, Stefan Persson och Emelie Siv Joha Scherer.

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

Valberedning har varit: Gunnar Dahlstrand (sammankallande), Gunnar Dahlstrand samt Tomas Kodrnja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-06. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar samt 11 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2024-02-14.

Föreningen följer Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar

Under året har följande investeringar och reparationer utförts

Renovering av fasad och takrenovering samt installation av solceller på höghusen har slutförts

Renovering och uppgradering av våra hissar är påbörjad och följer tidsplan

Renovering och utbyte av maskiner på gymmet har utförts samt installation av helt ny ventilation

Ventilationen i duschutrymmet tillhörande bastun har bytts ut

Bygglov för Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet är klart.

Byggstart sker i samband med stambytet

Påbörjat byggnation av p-platser med elbilsladdning

Arbetet med Spoltec och utbyte av dagvattenledningar pågår även under hela 2023/2024

Tvättning av sand samt renovering av lekplats framför LKN 34 - 42

Montering av brytskydd på källardörrar

Sedan föreningsen startades har följande större åtgärder genomförts:

Se tidigare årsredovisningar.

Föreningen följer den underhållsplan som finns upprättad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

När stambyte är aktuellt är det ett stämmobeslut.

Föreningen avråder i dagsläget alla medlemmar från att renovera sitt badrum.

Tänk på att föreningen inte ersätter dig om du väljer att renovera ditt badrum.

Årtal	Ändamål
2025-2027	Stambyte
2025-2027	Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet
2025-2027	Takrenovering på alla hus
2024-2025	Utbyte av hissar
2024	Uppfräschning och återställning av alla molucker i området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 592 och under året har det tillkommit 36 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 595.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	286	300	270	223	148
Skuldsättning, kr/kvm	1 601	1 763	1 783	1 804	1 825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 818	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	190	200	194	195	175
Årsavgifter, kr/kvm	845	787	743	742	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	855	820	852	768
Nettoomsättning, tkr	29 438	26 859	25 437	25 673	23 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 587	5 778	5 492	2 246	368
Soliditet, %	36	32	29	23	21

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 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 fr o m 2023/2024 enligt 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 from 2023/2024, ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt 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.

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	3 926 000	0	0	3 926 000
Underhållsfond, kr	17 342 795	0	1 259 336	18 602 131
S:a bundet eget kapital, kr	21 268 795	0	1 259 336	22 528 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 994 875	5 778 424	-1 259 336	8 513 963
Årets resultat, kr	5 778 424	-5 778 424	6 587 317	6 587 317
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 773 299	0	5 327 981	15 101 280
S:a eget kapital, kr	31 042 094	0	6 587 317	37 629 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 240 664 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	9 773 299
Årets resultat, kr	6 587 317
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 240 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 101 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 101 280
------------------------------------	-------------------

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	29 437 639	26 889 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 448	206 439
Summa Rörelseintäkter		29 608 087	27 095 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 934 274	-16 753 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 869	-926 686
Personalkostnader	Not 6	-454 781	-452 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 914 621	-2 411 289
Summa Rörelsekostnader		-21 965 545	-20 544 052
Rörelseresultat		7 642 542	6 551 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 994	12 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 098 218	-786 133
Summa Finansiella poster		-1 055 224	-773 244
Resultat efter finansiella poster		6 587 317	5 778 424
Resultat före skatt		6 587 317	5 778 424
Årets resultat		6 587 317	5 778 424

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	79 246 799	67 623 790
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	78 955	10 030
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	15 053 972	18 790 843
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		94 379 725	86 424 663
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 700	900
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 700	900
Summa Anläggningstillgångar		94 381 425	86 425 563

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 884	28 421
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 096 038	8 822 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 230 035	2 015 724
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 357 957	10 867 077
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		11 357 957	11 867 077
Summa Tillgångar		105 739 382	98 292 640

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 926 000	3 926 000
Fond för yttre underhåll	18 602 131	17 342 795
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 528 131	21 268 795

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 513 963	3 994 875
Årets resultat	6 587 317	5 778 424
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	15 101 280	9 773 299

Summa Eget kapital**37 629 412 31 042 094**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 530 269	50 237 921
Övriga långfristiga skulder	Not 18	23 563	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		47 553 832	50 237 921

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 633 996	5 633 996
Leverantörsskulder		3 093 052	4 579 757
Skatteskulder		68 807	63 703
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 317 745	1 535 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 442 539	5 199 424
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 556 139	17 012 625

Summa Skulder**68 109 971 67 250 546****Summa Eget kapital och skulder****105 739 382 98 292 640**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 642 542	6 551 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 914 621	2 411 289
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 914 621	2 411 289
Erhållen ränta	29 941	12 889
Erlagd ränta	-1 089 363	-775 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 497 740	8 200 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-215 671	-27 357
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 465 341	5 036 211
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 681 012	5 008 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 816 728	13 209 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 869 683	-8 431 522
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-800	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 870 483	-8 431 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 292 348	-633 996
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	23 563	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 315 911	-633 996
Årets kassaflöde	-737 844	4 143 977
Likvida medel vid årets början	9 566 539	5 422 562
Likvida medel vid årets slut	8 828 695	9 566 539

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:	20 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	42 261 556 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	27 118 236	24 652 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	831 179	824 777
	Hyror lokaler	271 934	237 018
	Hyror garage och parkeringsplatser	950 266	983 201
	Hyror övrigt	117 823	105 820
	Övriga primära intäkter	389 361	286 646
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 678 799	27 089 566
	Hyresbortfall	-241 160	-200 285
	<i>Summa</i>	-241 160	-200 285
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 437 639	26 889 281

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 965	163 135
	Övriga sekundära intäkter	145 483	43 304
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	170 448	206 439

Övriga sekundära intäkter innehåller ersättning från leverantör, 102 698 kr samt återbäring från Länsförsäkringar, 42 785 kr.

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 079 446	-2 998 492
	Reparationer	-1 262 514	-657 686
	Planerat underhåll	-1 240 664	-1 311 598
	Försäkringsskador	-79 368	-553 569
	El	-1 573 294	-1 400 313
	Uppvärmning	-4 164 132	-3 703 159
	Vatten	-1 390 728	-1 245 941
	Sophämtning	-660 615	-566 725
	Fastighetsförsäkring	-426 284	-404 276
	Kabel-TV och bredband	-568 753	-567 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-815 790	-796 929
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 547 286	-1 429 598
	Tomträttsavgäld	-1 010 200	-1 010 200
	Övriga driftkostnader	-115 200	-106 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 934 274	-16 753 122

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	-109 180	-138 504
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 516
	Administrationskostnader	-65 892	-109 862
	Extern revision	-31 750	-30 250
	Konsultkostnader	-237 761	-443 014
	Medlemsavgifter	-153 096	-153 154
	Föreningsverksamhet	-11 603	-10 962
	Övriga förvaltningskostnader	-52 587	-37 424
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-661 869	-926 686
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-329 400	-302 000
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-10 000	-25 149
	Löner och övriga ersättningar	0	-10 886
	Sociala avgifter	-105 381	-89 658
	Övriga personalkostnader	0	-15 262
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-454 781	-452 955
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	-2 395 197	-1 911 602
	Avskrivning på markanläggning	-489 655	-489 655
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-29 769	-10 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 914 621	-2 411 289
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>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	34 403	9 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 591	3 789
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 994	12 889

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	-1 096 051	-780 166
	Övriga räntekostnader	-2 167	-5 967
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 098 218	-786 133
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 845 928	110 845 928
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 793 100	9 793 100
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering Tak och solceller Höghusen	14 507 861	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	135 146 889	120 639 028
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 015 238	-50 613 981
	Årets avskrivningar	-2 884 852	-2 401 257
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-55 900 090	-53 015 238
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 246 799	67 623 790
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	290 000 000	290 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 763 000	4 763 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 836 000	1 836 000
	<i>Summa</i>	436 599 000	436 599 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	63 164 000	63 164 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	63 164 000	63 164 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	806 903	806 903
	Årets investeringar	98 694	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	905 597	806 903
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-796 873	-786 841
	Årets avskrivningar	-29 769	-10 032
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-826 642	-796 873
	<i>Utgående redovisat värde</i>	78 955	10 030

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	18 790 843	10 359 321
Årets investeringar	10 770 989	8 431 522
Omklassificering Tak och solceller till byggnad	-14 507 861	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	15 053 972	18 790 843

Pågående projekt i föreningen: Dagvattensystem, Stambyte, Hissrenovering, Nya p-platser för elbilsaddning, Ombyggnad av lokal till gästlägenhet, Takbyte och solceller på 13 hus.

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	400	400
Årets anskaffning	800	0
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 700	900

Årets anskaffning: Justering av föreningens bokförda värde av FONUS insatskonto som nu uppgår till 1 000 kr.

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	7 828 695	8 566 539
Övriga fordringar	267 343	256 393
<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 096 038	8 822 932

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 053	9 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 216 982	2 006 624
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 230 035	2 015 724

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,85%	2026-03-18	9 734 161	0
Stadshypotek	0,96%	2024-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,71%	2024-09-01	7 000 000	0
Stadshypotek	0,62%	2025-10-30	1 778 180	36 680
Stadshypotek	0,81%	2025-09-30	8 019 821	55 000
Stadshypotek	0,96%	2025-12-01	3 175 899	30 000
Stadshypotek	1,16%	2026-01-30	1 070 648	0
Stadshypotek	1,52%	2027-03-01	10 485 276	120 000
Stadshypotek	3,8%	2028-09-01	4 577 676	287 644
Stadshypotek	3,86%	2028-06-01	4 396 260	104 672
Stadshypotek	4,2%	2029-07-30	3 260 568	0
Stadshypotek	4,2%	2029-07-30	1 665 776	0
			60 164 265	633 996

Långfristig del	47 530 269
Nästa års amortering av långfristig skuld	633 996
Lån som ska konverteras inom ett år	12 000 000
Kortfristig del	12 633 996
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	633 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 535 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 926 344
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga långfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder	23 563	0
Summa Övriga skulder	23 563	0

Deposition av hyresrätts lokal

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

Övriga skulder

Momsskuld	0	9 087
Sociala avgifter och Källskatt	0	7 658
Inre fond	1 308 537	1 415 884
Övriga kortfristiga skulder	9 208	103 115
Summa Övriga skulder	1 317 745	1 535 744

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 742 992	2 436 655
	Upplupna räntekostnader	44 363	35 508
	Övriga upplupna kostnader	655 184	2 727 261
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 442 539	5 199 424
Not 21	Eventualförpliktelser		
	Garantibelopp Fastigo	0	5 692

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 Hisings Kärra i Göteborg, org.nr. 757202-6248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar



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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Steen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

STEFAN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 10:45:38



CARINA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:22:26



EMELIE SIV JOHA SCHERER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 09:11:57



KLAS SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 07:55:50



MARIE RAMNEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 14:26:47



ANDERS STEEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:58:39



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:12:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANDERS STEEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:57:19



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:13:27



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.