



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Backadalen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backadalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Den ekonomiska föreningen, HSB Bostadsrättsförening Backadalen, som ägs av sina medlemmar, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldssperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 100:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1970 och 1971
Backa 101:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1970 och 1971
Backa 71:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 71:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1972
Backa 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970 och 1971
Backa 73:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-02-24	1970 och 1971
Backa 74:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-05-06	1970

Totalt 7 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 m²
969	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	68 867
17	lokaler (hyresrätt)	2 397
657	p-platser	0
285	kall garage	3 420
192	varm garage	2 592
196	extra förråd	2 754
2	lägenheter (hyresrätt)	140

Totalt 2 318 objekt

80 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 308 st 2 rok, 499 st 3 rok, 107 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Augustsson	Ordförande	2016-12-01	
Bo Fahlberg	Ledamot	2024-01-02	
Leif Bruun	Ledamot	2015-12-03	
Marie Elisabet Tomasits	Ledamot	2023-01-03	
Per Lundqvist	Ledamot	2022-09-01	
Daniel Arousell	Ledamot	2024-01-02	2024-01-24
Michael Nemez	Ledamot	2020-12-17	
Pontus Karlgård	Ledamot	2024-01-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Augustsson, Leif Bruun och Michael Nemez.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Bruun, Rolf Augustsson, Michael Nemez och Pontus Karlgård.

Revisorer har varit: Yang Zhang med Eda Märta Maria Bäckström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Lindgren (sammankallande), Lilly Marianne Björkebro samt Rigmor Marianne Friis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 100 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-07-01 är registrerad.

Elpriserna är omförhandlade och sjunker från 2,75kr/kWh till 2kr/kWh till hushållen.

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 2024-03-26.

I år har vi slutfört:

- Samtliga dörrar till lägenheter på bottenvåningarna i loftgångshusen är utbytta och har kompletterats med brevlådor under våren 2023.
- I kvarteren Akkas gata och Ekebygatan har man fogat i fasader, bytt takfläktar, installerat solceller och bytt takpapp med start under hösten 2023 fram till midsommar 2024.
- Vi har bytt all belysning till LED på fasaderna i loftgångshusen samt i skyddsrummen, barnvagnsrum och tvättstugor. Detta innefattar cirka 1 700st belysningsarmaturer.

Andra installationer som inte är helt slutförda vid räkenskapsårets slut:

- På Mårbackagatan 2, 4-8, 1, 11, samt Ekebygatan 19 och 13 - 17 ska vi foga i fasader, byta takfläktar, installera solceller, byta hänggrännor och stuprör samt bytt takpapp.
- Efter räkenskapsåret slutförde föreningen montering av belysningstimrar till alla torkrummen.
- Tele2:s bredbandsavtal är omförhandlat och bredbandshastigheten kommer att gå från dagens 250/50Mbit/s till 500/500Mbit/s med start i mitten av januari 2025.

Pågående tvist i Högsta Domstolen där föreningen motsätter sig kommunens krav på att föreningen ska bekosta rivning och sanering av parkeringshuset G1 som står på fastighet Backa 866:726.

Informationsträff:

Styrelsen kallade alla föreningens medlemmar till en informationsträff med lokalpolisen under maj där nuläget presenterades och medlemmar kunde inkomma med tips eller frågor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installerat 36 laddplatser varav 30st är förhyrda. Här väntar vi in bidraget från naturvårdverket.
2023	Installation av digitala info- och bokningstavlor i trapphusen.
2023	Bytt ytterdörrar till loftgångshusens bottenlägenheter.
2023	Byggt barnvagnsrum i de södra loftgångshusen.
2022	Vi har installerat nya elmätare och IMD-infrastruktur i alla lägenheter och vi har samtidigt genomfört en radonmätning
2022	Renoverat lekplatserna på husen vid Akkas Gata.
2022	Renoverat alla 8 hissar i föreningen.
2021	Nya vägbommar in till gårdarna. Målat trapphus loftgångshusen.
2020	Fortsatt renovera lekplatser samt byggt ett utegym.
2019	Bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytt lås i alla lägenheter och allmänna utrymmen.
2018	Installation av nya porttelefoner. Byte av skalskydd på entréerna till taggar Ny lekplatsutrustning på en gård (Sandön), bergvärmeprojektet avslutat.
2017	Fönster i loftgångarna byttes. Försättning bergvärmeprojekt.
2016	Bytes termostat- och radiatorsbyte i den del av föreningen som har konverterat till bergvärme.
2015	Utfördes PCB-sanering av fogar i entrépartierna. Föreningen har också installerat bergvärme och fräschat upp uthyrningslägenheten.
2014	Ny entrépark har anlagts med lekskulpturer, boulebana, sittplatser och planteringar.
2013	Utbyte av utfackningsväggar och balkongpartier.
2008	Renovering av elstigar samt stammar i kök och badrum.

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

- Vi har påbörjat entreprenaden för tak/fasadrenovering som förväntas pågå till år 2027. Detta innefattar byte av flera komponenter på tak så som fläktar men även solceller.
- Kommande renovering av loftgångarna.
- Eftersom föreningens tomt för G1 har blivit uppsagd så arbetar vi löpande med att hitta lösningar för att ersätta parkeringsplatser.
- TV- och bredbandsavtal från Tele 2 är uppsagt och ny upphandling kommer att ske till januari 2025.
- Vi kommer att byta ut lysrörsarmaturer i skyddsrummen och andra gemensamma utrymmen samt plafond-armaturerna på loftgångshusens fasader med start hösten 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 68 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1273 och under året har det tillkommit 78 och avgått 76 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1275.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	279	291	305	318	290
Skuldsättning, kr/kvm	2 657	3 074	3 173	3 272	3 360
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 094	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	235	194	159	147
Årsavgifter, kr/kvm	958	856	839	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	961	885	865	836
Nettoomsättning, tkr	68 702	65 907	62 384	61 597	59 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 175	12 148	11 014	12 712	9 592
Soliditet, %	40	39	36	34	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ökad yta: Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023-2024 beräknas även garage- samt förråds ytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023-2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el 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 tom 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	3 683 643	0	0	3 683 643
Upplåtelseavgifter, kr	195 863	0	0	195 863
Underhållsfond, kr	92 192 821	0	-711 961	91 480 860
S:a bundet eget kapital, kr	96 072 327	0	-711 961	95 360 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	43 008 761	12 148 453	711 961	55 869 175
Årets resultat, kr	12 148 453	-12 148 453	8 174 994	8 174 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	55 157 214	0	8 886 955	64 044 169
S:a eget kapital, kr	151 229 541	0	8 174 994	159 404 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 611 961 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	55 157 214
Årets resultat, kr	8 174 994
Reservation till underhållsfond, kr	-4 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 611 961
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	64 044 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	64 044 169
------------------------------------	-------------------

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	68 702 433	65 908 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 144	2 685 308
Summa Rörelseintäkter		69 110 578	68 593 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-46 660 222	-43 802 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 992 960	-1 466 177
Personalkostnader	Not 6	-571 404	-610 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 599 573	-7 873 293
Summa Rörelsekostnader		-57 824 159	-53 752 390
Rörelseresultat		11 286 419	14 841 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	725 533	311 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 836 957	-3 004 784
Summa Finansiella poster		-3 111 425	-2 693 062
Resultat efter finansiella poster		8 174 994	12 148 453
Resultat före skatt		8 174 994	12 148 453
Årets resultat		8 174 994	12 148 453

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	351 817 806	342 408 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	12 397	16 530
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 415 441
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		351 830 203	343 840 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500	2 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 500	2 500
Summa Anläggningstillgångar		351 832 703	343 842 506

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 007	283 246
Aktuell skattefordran		60 215	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	27 625 865	16 923 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	7 673 804	6 381 502
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		35 461 891	23 588 138
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	10 000 000	22 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 000 000	22 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 818	157 754
<i>Summa Kassa och bank</i>		207 818	157 754
Summa Omsättningstillgångar		45 669 709	45 745 891
Summa Tillgångar		397 502 413	389 588 397

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 879 506	3 879 506
Fond för yttre underhåll	Not 17	91 480 860	92 192 821
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		95 360 366	96 072 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		55 869 175	43 008 761
Årets resultat		8 174 994	12 148 453
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		64 044 169	55 157 214
Summa Eget kapital		159 404 535	151 229 541

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	168 612 532	138 480 219
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		168 612 532	138 480 219
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 433 931	80 930 672
Leverantörsskulder		11 138 625	4 163 738
Skatteskulder		178 921	189 039
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 311 723	6 825 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 422 146	7 769 556
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		69 485 346	99 878 638
Summa Skulder		238 097 878	238 358 857
Summa Eget kapital och skulder		397 502 413	389 588 397



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 286 419	14 841 516
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 599 573	7 873 293
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 599 573	7 873 293
Erhållen ränta	681 809	311 642
Erlagd ränta	-3 661 031	-3 004 504
Övriga poster	0	80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 906 769	20 022 026
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 514 455	-3 233 692
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 927 523	-3 271 446
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 441 978	-6 505 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 348 747	13 516 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 589 770	-3 166 658
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 589 770	-3 166 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 364 428	-7 065 628
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 364 428	-7 065 628
Årets kassaflöde	1 394 549	3 284 602
Likvida medel vid årets början	36 366 150	33 081 548
Likvida medel vid årets slut	37 760 699	36 366 150

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-40 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.

Beskattnings

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	30 070 367 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	60 709 656	58 934 478
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	5 247 407	4 600 470
	Hyror bostäder	154 176	148 218
	Hyror lokaler	685 935	701 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	732 542	648 570
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	1 172 717	875 077
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	68 702 433	65 908 597
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	68 702 433	65 908 597
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättning & Elstöd	139 753	2 275 637
	Övriga sekundära intäkter	268 391	409 671
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	408 144	2 685 308
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-8 372 574	-7 911 752
	Snö och halk-bekämpning	-1 360 997	-628 430
	Reparationer	-4 934 401	-5 807 942
	Planerat underhåll	-5 611 961	-768 460
	El	-6 277 252	-8 770 800
	Uppvärmning	-4 653 397	-4 693 006
	Vatten	-3 545 901	-3 283 169
	Sophämtning	-1 742 459	-1 467 464
	Fastighetsförsäkring	-579 398	-552 035
	Kabel-TV och bredband	-929 774	-1 453 847
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 781 390	-1 732 876
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 851 795	-2 800 015
	Tomträttsavgäld	-3 649 620	-3 686 905
	Övriga driftkostnader	-369 304	-245 595
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-46 660 222	-43 802 297

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	-29 916	-36 444
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 033	-7 678
	Administrationskostnader	-364 480	-134 688
	Extern revision	-32 500	-30 575
	Konsultkostnader	-1 171 632	-930 712
	Medlemsavgifter	-299 640	-299 760
	Föreningsverksamhet	-1 933	0
	Övriga förvaltningskostnader	-85 827	-26 320
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 992 960	-1 466 177
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 400	-54 755
	Revisionsarvode	-33 338	-32 536
	Övriga arvoden	-369 673	-406 957
	Löner och övriga ersättningar	-1 040	-1 040
	Sociala avgifter	-101 856	-78 138
	Övriga personalkostnader	-3 097	-37 196
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-571 404	-610 623
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	-7 783 048	-7 284 211
	Avskrivning på markanläggning	-812 392	-584 949
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 133	-4 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 599 573	-7 873 293
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 bunden placering	245 167	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	480 366	311 722
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	725 533	311 722

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	-3 829 870	-2 995 684
	Övriga räntekostnader	-7 087	-9 100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 836 957	-3 004 784
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	470 534 500	463 723 575
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 891 070	8 070 807
	Årets investeringar	18 005 211	10 631 188
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 847 175	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	496 583 606	482 425 570
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-140 017 535	-132 148 375
	Årets avskrivningar	-8 595 440	-7 869 160
	Omklassificeringar	3 847 175	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-144 765 800	-140 017 535
	<i>Utgående redovisat värde</i>	351 817 806	342 408 035
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	636 000 000	636 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 137 000	13 137 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	308 000 000	308 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 729 000	6 729 000
	<i>Summa</i>	963 866 000	963 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	280 279 000	280 279 000
	Varav i eget förvar	10 949 000	10 949 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	662 444	641 781
	Årets investeringar	0	20 663
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	662 444	662 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-645 914	-641 781
	Årets avskrivningar	-4 133	-4 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-650 047	-645 914
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 397	16 530

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 415 441	8 900 634
	Årets investeringar	16 589 770	2 319 964
	Omklassificering till byggnad	-18 005 211	-9 805 157
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 415 441
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andelar i HSB	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 500	2 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	27 552 881	14 208 396
	Övriga fordringar	72 984	2 714 993
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	27 625 865	16 923 389
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	43 724	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 630 080	6 381 502
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	7 673 804	6 381 502
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	22 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	10 000 000	22 000 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	91 480 860	92 192 821
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	91 480 860	92 192 821

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	3,54%	2028-05-28	26 125 000	1 000 000
SE-Banken Bolån	0,81%	2025-07-28	6 821 000	250 000
SE-Banken Bolån	1,03%	2026-06-28	16 300 000	200 000
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	19 633 425	202 400
SE-Banken Bolån	1,13%	2025-04-28	10 499 000	700 000
SE-Banken Bolån	3,87%	2027-11-28	17 153 500	182 000
SE-Banken Bolån	0,98%	2024-10-28	10 328 443	263 140
SE-Banken Bolån	4,51%	2026-09-28	8 986 164	100 684
SE-Banken Bolån	0,95%	2025-05-28	17 305 200	376 200
SBAB	3,97%	2026-06-17	16 250 856	2 875 000
SE-Banken Bolån	3,44%	2028-03-28	6 445 295	321 540
SE-Banken Bolån	3,44%	2028-03-28	15 155 085	753 264
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	8 375 000	100 000
SE-Banken Bolån	4,29%	2027-02-28	14 035 070	114 000
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	19 633 425	202 400
			213 046 463	7 640 628

Långfristig del	168 612 532
Nästa års amortering av långfristig skuld	6 301 288
Lån som ska konverteras inom ett år	38 132 643
Kortfristig del	44 433 931
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	7 640 628
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	30 562 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 337	45 475
Inre fond	6 048 979	6 554 903
Övriga kortfristiga skulder	259 407	225 254
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 311 723	6 825 633

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 934 652	5 817 374
Upplupna räntekostnader	192 776	16 850
Övriga upplupna kostnader	1 294 718	1 935 332
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 422 146	7 769 556

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 Backadalen i Göteborg, org.nr. 757200-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backadalen 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 Backadalen 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. 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 provar 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yang Zhang
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ROLF AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 13:59:53



MICHAEL NEMEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:35:03



PONTUS KARLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 08:08:34



MARIE ELISABET TOMASITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:51:11



LEIF BRUUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 16:41:06



BO FAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 11:06:38



PER LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 10:59:13



YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 16:15:22



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:54:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 16:16:16



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:54:13



HSB – där möjligheterna bor

Motioner och svar

Motion 1

Termogaragen. Anser att höjningen på 100% är oskälig.

Först sades det att det var för att finansiera solfångarna, sedan att det var för underhåll av garagen, Tredje förklaring var att avgiften skall ligga i paritet med allmänna garagekostnader. I mina öron ett idiotiskt argument.

Vi är ju en HSB-förening som ägs av oss som bor här. Då ska väl styrelsen se till att det också är fördelaktigt för medlemmarna att bo i föreningen.

Svar Motion 1

Styrelsen har undersökt marknadsläget och bedömt att föregående garagehyra var långt under jämförbara hyresnivåer där typisk hyra för inomhusgarage i Göteborg är från 750kr/månad. Här är några exempel på garageplatser med lägsta hyror :

https://www.balder.se/parkering/slakteledsgatan-2-goteborg-0-1712-8129	875kr/månad
https://www.ernstrosen.se/parkering/	750kr/månad
https://www.wallenstam.se/sv/bostader/parkering/goteborg/3010-7005/	787kr/månad

Syftet med garagehyran är att drift- och underhållskostnader ska självfinansieras via hyran. Som Bostadsrättsförening ska inte medlemmar som inte hyr garagen behöva bekosta dess utgifter. Garagehyran är heller inte kopplat till kostnader för solceller.

Det föreligger inget vinstintresse i garagen. Garageplatserna är baserade på separata hyresavtal och det är inte tvingande att ha ett hyresavtal, utan alla har en uteparkeringsplats som är upplåten med bostadsrätten.

En höjning på 100 % är, i detta fall, helt orimligt. Man kan tänka sig en rimlig höjning på 20-30 %. + el. Jag anser att styrelsen ska ompröva sitt beslut till förmån för dom boende.

Hyran har inte höjts nämnvärt historiskt under lång tid och har därför inte varit i paritet med framtida underhållskostnader. Detta föranledde hyreshöjningen i år.

Lars Lindgren
Läg. 261

Motion 2

Grillplatserna. Mycket trevligt med dessa, men nu efter några år har grillraster försvunnit och det är alltid aska och kolrester

På platserna.

Mitt förslag är att platserna ses över och kompletteras och städas minst en gång per år. Kanske i samband med utplacering av bänkar och bord på våren.

Svar Motion 2

Angående komplettering så har styrelsen för avsikt att komplettera grillarna till våren.

Städning; eftersom det ofta händer att de som grillar inte städar efter sig så anser styrelsen det befogat att ha en årlig städning via HSB. Styrelsen anser att förslaget är bra och ska arbeta fram rutin för detta.

Lars Lindgren
Läg.261

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.