



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 181:1	2013-11-04	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	garageplatser	2 502
27	p-platser	337
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 783
3	MC-platser i garage	11
Totalt 229 objekt		11 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 57 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Martin Arvidsson	Ordförande	2023-01-04
Martin Persson	Ledamot	2023-01-04
Elin Lyckestam	Ledamot	2023-12-06
Marian Craciun	HSB-ledamot	2024-02-06
Anders Waas	Ledamot	2023-12-06
Per Gunnarsson	Ledamot	2023-12-06
Gert Ronny Andersson	Ledamot	2023-01-04
Martin Johnsson	Ledamot	2023-12-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Persson, Gert Andersson och Martin Arvidsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clarence William Ridderström, Martin Johnsson och Per Martin Arvidsson.

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

Valberedning har varit: Roger Gross (sammankallande) och Henrik Petersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +29%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-16.

- I slutet av september/början av oktober 2023 genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilation-Kontroll). Denna gav inte tillräckligt bra resultat för att kunna godkännas och en ny kontroll gjordes slutet av februari efter rengöring av spjäll samt diverse justering. Denna senare kontroll slutade med godkänt resultat.
- I april gjordes en uppdatering av underhållsplanen tillsammans rundvandring i området med sakkunnig från HSB
- Under året har ytterligare fokus lagts på kommunikation och plattformen Boappa där andelen anslutna hushåll ökats från 50 till 85%.
- Föreningens rörliga lån har under perioden omförhandlats
- Nytt avtal med Telia tecknades på 5 år avseende TV och bredband, vilket resulterade i ny hårdvara, högre hastighet och ett lägre pris.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen kommer också att följa den ekonomiska utvecklingen för att ha en förening i balans.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2020
Sparande, kr/kvm	30	200	333	206	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 911	11 034	11 181	11 323	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 064	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	21	23	28	0
Energikostnad, kr/kvm	153	170	153	109	0
Årsavgifter, kr/kvm	693	520	477	398	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	895	772	573	0
Nettoomsättning, tkr	9 893	7 493	7 481	6 487	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 705	-5 873	-4 154	-5 482	0
Soliditet, %	78	79	79	79	0

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

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

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

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

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

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

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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	496 243 000	0	0	496 243 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 446 562	0	252 500	1 699 062
S:a bundet eget kapital, kr	497 689 562	0	252 500	497 942 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 007 233	-5 872 292	-252 500	-17 132 025
Årets resultat, kr	-5 872 292	5 872 292	-7 704 579	-7 704 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 879 525	0	-7 957 079	-24 836 604
S:a eget kapital, kr	480 810 037	0	-7 704 579	473 105 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 429 000 kr samt ianspråktagande skett med 176 500 kr.

**Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningskostnaderna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll.*

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	-16 879 525
Årets resultat, kr	-7 704 579
Reservation till underhållsfond, kr	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	176 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 836 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-24 836 604

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

*Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden.

Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll.

Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott*

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 893 129	7 493 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 014 621	2 636 640
Summa Rörelseintäkter		10 907 750	10 130 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 751 486	-6 338 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 326	-106 981
Personalkostnader	Not 6	-126 487	-76 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 862 899	-7 862 899
Summa Rörelsekostnader		-14 950 197	-14 384 779
Rörelseresultat		-4 042 447	-4 254 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 305	28 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 754 437	-1 646 443
Summa Finansiella poster		-3 662 132	-1 617 965
Resultat efter finansiella poster		-7 704 579	-5 872 292
Resultat före skatt		-7 704 579	-5 872 292
Årets resultat		-7 704 579	-5 872 292

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	593 984 864	601 843 527
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 473	12 709
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		593 993 338	601 856 237
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		593 993 838	601 856 737

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	592 204	288 246
Aktuell skattefordran	Not 14	0	209 146
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 392 078	1 193 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	562 175	1 199 405
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 546 457	2 890 560
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	16 124	16 124
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 124	16 124
Summa Omsättningstillgångar		7 062 581	5 406 684
Summa Tillgångar		601 056 419	607 263 421



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 19	496 243 000	496 243 000
Fond för yttre underhåll	Not 20	1 699 062	1 446 562
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		497 942 062	497 689 562
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 21	-17 132 025	-11 007 233
Årets resultat	Not 22	-7 704 579	-5 872 292
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-24 836 604	-16 879 525
Summa Eget kapital		473 105 458	480 810 037

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	40 579 358	41 116 834
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		40 579 358	41 116 834
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		82 948 510	83 800 410
Leverantörsskulder	Not 24	2 333 826	401 071
Skatteskulder	Not 25	58 000	58 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	62 647	75 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 968 619	1 001 989
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		87 371 602	85 336 549
Summa Skulder		127 950 960	126 453 383
Summa Eget kapital och skulder		601 056 419	607 263 421



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 042 447	-4 254 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 862 899	7 862 899
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 862 899	7 862 899
Erhållen ränta	88 555	28 478
Erlagd ränta	-2 844 180	-1 685 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 064 827	1 951 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	490 681	-1 118 303
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 976 696	228 574
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 467 376	-889 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 532 204	1 061 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-452 663
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-452 663
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 389 376	-1 658 114
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 389 376	-1 658 114
Årets kassaflöde	2 142 828	-1 049 064
Likvida medel vid årets början	3 471 326	4 520 390
Likvida medel vid årets slut	5 614 154	3 471 326

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	1,49 %.
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 %.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 %.
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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

År 2017 köpte föreningen samtliga aktier i Torpaterrassen ekonomisk förening, 769631-2151, vilket ägde fastigheten Göteborg Sävenäs 181:1, för 16 579 700kr. I anslutning till aktieförvärvet sålde bolaget fastigheten till bokfört värde 100 000 000 kronor till föreningen, varefter värdet har överförts till fastigheten med

motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 16 488 600 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen har aktiverat räntekostnader. Det beror på nya regler avseende skattemässigt avdragsgilla räntor från 20190101.

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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 823 615	5 890 314
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 047 983	604 942
	Hyror förbrukningsbaserad	599 175	613 358
	Hyror informationsöverföring	328 500	328 500
	Hyror övrigt	24 400	6 900
	Övriga primära intäkter	72 406	51 549
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 896 079	7 495 563
	Hyresbortfall	-2 950	-1 750
	<i>Summa</i>	-2 950	-1 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 893 129	7 493 813
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	922 075	0
	Övriga sekundära intäkter	92 546	2 636 640
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 014 621	2 636 640

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 021 524	-1 033 552
	Snö och halk-bekämpning	-88 829	-55 492
	Reparationer	-2 637 686	-1 986 923
	Planerat underhåll	-176 500	-270 703
	El	-735 503	-1 040 297
	Uppvärmning	-797 910	-711 243
	Vatten	-197 718	-175 948
	Sophämtning	-233 426	-208 215
	Fastighetsförsäkring	-91 928	-84 529
	Kabel-TV och bredband	-330 800	-343 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 000	-12 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-374 797	-389 690
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 744 621	-6 311 683
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	-1 500	0
	Administrationskostnader	-23 365	-12 926
	Extern revision	-13 357	-12 750
	Konsultkostnader	-103 962	-20 524
	Medlemsavgifter	-46 491	-46 509
	Övriga förvaltningskostnader	-20 651	-14 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 326	-106 981
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 875	-31 886
	Revisionsarvode	-2 000	-1 000
	Övriga arvoden	-4 000	-25 311
	Sociala avgifter	-27 612	-15 383
	Övriga personalkostnader	0	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 487	-76 080

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	-7 813 397	-7 813 397
	Avskrivning på markanläggning	-45 266	-45 266
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 236	-4 236
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 862 899	-7 862 899
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	22 100	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	70 205	28 478
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 305	28 478
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	-3 753 319	-1 643 563
	Övriga räntekostnader	-1 118	-2 880
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 754 437	-1 646 443

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	524 874 157	524 874 157
	Ingående anskaffningsvärde mark	100 000 000	100 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	452 663	0
	Årets investeringar	0	452 663
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	625 326 820	625 326 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 483 293	-15 624 630
	Årets avskrivningar	-7 858 663	-7 858 663
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 341 956	-23 483 293
	<i>Utgående redovisat värde</i>	593 984 864	601 843 527
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	229 800 000	229 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	358 600 000	358 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	128 994 000	128 994 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	128 994 000	128 994 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	21 181	21 181
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 181	21 181
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 472	-4 236
	Årets avskrivningar	-4 236	-4 236
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 708	-8 472
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 473	12 709
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	592 204	288 246
	<i>Summa Kundfordringar</i>	592 204	288 246
Not 14	Aktuell skattefordran	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	209 146
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	209 146
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 098 030	955 202
	Övriga fordringar	294 048	238 561
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 392 078	1 193 763
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 750	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	558 425	1 199 405
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	562 175	1 199 405
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	2 500 000
Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	16 124	16 124
	<i>Summa Kassa och bank</i>	16 124	16 124
Not 19	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	496 243 000	496 243 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	496 243 000	496 243 000

Not 20	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

1 699 062

1 446 562

Summa Fond för yttre underhåll

1 699 062

1 446 562

Not 21	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-17 132 025

-11 007 233

Summa Balanserat resultat

-17 132 025

-11 007 233

Not 22	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-7 704 579

-5 872 292

Summa Årets resultat

-7 704 579

-5 872 292

Not 23	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,74%	2025-09-30	41 116 834	537 476
Stadshypotek	4,8%	2024-07-02	41 294 200	419 232
Stadshypotek	4,65%	2024-07-02	41 116 834	537 476
			123 527 868	1 494 184

Långfristig del

40 579 358

Nästa års amortering av långfristig skuld

537 476

Lån som ska konverteras inom ett år

82 411 034

Kortfristig del

82 948 510

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 494 184

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 976 736

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,40%

Finns swap-avtal

Nej

Not 24	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

2 333 826

401 071

Summa Leverantörsskulder

2 333 826

401 071

Not 25	Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	58 000	58 000
	<i>Summa Skatteskulder</i>	58 000	58 000
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	39 908	57 359
	Övriga kortfristiga skulder	22 740	17 721
	<i>Summa Övriga skulder</i>	62 647	75 079
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	790 811	757 487
	Upplupna räntekostnader	1 002 591	92 334
	Övriga upplupna kostnader	175 217	152 168
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 968 619	1 001 989

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 Torpaterrassen i Göteborg, org.nr. 769627-1035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torpaterrassen 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 Torpaterrassen 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

Björn Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

PER MARTIN ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 22:20:03



PER GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:16:03



MARTIN JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 19:21:09



MARIAN CRACIUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 13:36:41



ELIN LYCKESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:22:58



MARTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 16:11:44



ANDERS WAAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:10:14



GERT RONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:30:14



BJÖRN BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 17:28:28



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 10:08:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

BJÖRN BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 21:28:00



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 10:09:00



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.