



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lillbacka i Ale

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillbacka i Ale med säte i Ale org.nr. 716445-0228 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ale kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nödinge-Stommen 1:205	1992-02-24	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 231
Totalt 40 objekt		4 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ale Nödinge GA:10	G:A	717907-1472	30 / 1111.8	Vägförening
Ale Nödinge-STOMMEN GA:3	G:A	717904-8447	40 / 99	Kabel-tv-system
Ale Nödinge-STOMMEN GA:4	G:A	717904-8447	40 / 99	Gästparkering
Ale Nödinge-STOMMEN S:1	Samfällighet	717904-8447	40	Grönområden, Vägrmark m m

Totalt 4 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Nilsson	Ordförande	2015-12-15	
Lars Rosell	Ledamot	2016-11-30	
Per Håkan Rydenblom	Ledamot	2022-12-22	
Jan Gustav Henrik Karlsson	Ledamot	2022-12-22	2023-12-03
Peter Ruotsalainen	Ledamot	2023-12-03	
Matilda Nieminen	Ledamot	2023-12-03	
Jenny Stenberg	Ledamot	2021-11-18	2023-12-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Håkan Rydenblom & Matilda Nieminen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Håkan Rydenblom, Therese Nilsson, Peter Ruotsalainen & Matilda Nieminen.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Annelie Kåll med Michael Wallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Henrik Karlsson (sammankallande) och Jungseng Fu, vald vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22. På stämman deltog 24 medlemmar varav 11 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +3%,
fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-19.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Inga planerade underhållsåtgärder har genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts

Mindre löpande förvaltningsunderhåll har genomförts under året på trasiga ventiler i enstakta lägenheter som försörjer vattenmätarna.

Även mindre åtgärder på vindskivor och skärmskydd är utförda.



En ny gunga till stora lekplatsen byttes.

Byte av viss teknisk utrustning gjord till föreningens styrelsehus.

Under året har följande förvaltningsarbete utförts

Avtal upphandlat med Kärltvätt Sverige samt tilläggstjänst för ekonomiskt hantering via HSB Göteborg.

Föreningen har även handlat upp samt bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Besiktning utförts av lekplatserna av extern part (Lekplats.se).

Underhållsbesiktning utförd tillsammans med HSB Göteborg.

Ale kommun meddelade under våren 2024 att föreningen måste ändra sin avfallshantering för att minska det brännbara avfallet. Storleken på dessa kärll har minskat och kompletteringar har gjorts för glashantering till sophuset.

Föreningen stod utan både tekniskt förvaltnings- och grönskötselavtal detta bokslut.

Vi har erhållit ett elstöd på 5 184 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017/2018	Utfört markarbete
2019/2020	Tak- och fasadrenovering
2020/2021	Fortsättning renovering samt ommålning av fasad
2021/2022	Utfört en underhållsspolning av stick och stammar samt tömt 7 dagvattenbrunnar på slam.

För historiska underhållsåtgärder innan 2019 hänvisar vi till tidigare årsredovisningar.

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

Byte av termostatventiler enligt underhållsplanen.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen kommer från tider med historiskt låga räntenivåer som vi har gynnats av under många år. Tidigare år har man i huvudsak haft lån på lång löptid där delar förhandlats om varje år. Den vändande konjunkten visar tydligt på ökade räntekostnaderna då man kommer från räntor på under 1% till över 4%. Större delen av lånen som skall förhandlas om läggs därför nu på rörligt för att invänta marknadens signaler om kommande räntesänkningar. Med anledning av föreningens belåningsgrad är bedömningen att avgifterna fortsatt kommer justeras uppåt.

Ytterligare prisökningar på fjärrvärmes är att vänta från Solör Bioenergi.

Som helhet utvecklas fastigheten enligt förväntan och den är som helhet i gott skick på de delar byggnadstekniska delar som föreningen äger.

När det gäller fjärrvärmecentralerna som föreningen (40 st) för närvarande hyr har de uppnått teknisk livslängd och har ett generellt eftersatt underhåll. Föreningen har nåtts av informationen att Solör Bioenergi inte har som företagsstrategi att äga centraler och man söker vägar framåt för att föreningen skall ta över dessa. En prisindikation i 2024 års prisläge visar på att nya centraler bedöms kosta strax under 2 miljoner kronor för hela föreningen och det finns för närvarande inte några medel avsatta för detta.

Några större planerade åtgärder finns i dagsläget inte förutom det som finns i underhållsplanen.

Tidigare kommunicerade utvecklingsplaner för fastigheten i form av skärmtak ovanför entredörrar samt uppdaterad mittenlekplats har pausats med anledning av det ekonomiska läget där fokus har skiftats med den vändande konjunkten samt en omfattande avtalstvist. Fokus för kommande tid blir att hålla förvaltningskostnaderna i balanserat läge samt vidare utreda föreningens uppvärmningskälla.

Föreningen utmanas fortsatt av det låga intresset för styrelseuppdrag samt gemensamma insatser vid städdagar. Boendeformen har utmaningar där det finns begränsningar att reglera ansvarsfrågor och för att vidhålla den yttre miljön och områdets intryck förväntas förvaltningskostnader för dessa öka kommande år då tjänster behöver köpas in.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mer eller mindre hela verksamhetsåret har präglats av en avtalstvist med fjärrvärmebolaget Solör Bioenergi som köpt fjärrvärmenätet samt de tekniska centralerna av Göteborg Energi och Ale kommun (tidigare delägare). Solör Bioenergi meddelade i slutet av oktober 2023 att man hade för avsikt att göra en prisjustering. Villkoren var oklara och i denna period startade en långdragen och svår tvist parterna emellan. Föreningen anlidade tidigt ett ombud via HSB Riksförbund och dessa kostnader belastar årets resultat fullt ut. Ingen försäkring täckte tvisten. Under våren 2024 nådde parterna en överenskommelse om en mindre prisjustering. En väsentlig förändring för BRH var att att man från och med januari 2024 inte fick sin fjärrvärmefaktura direkt från Solör Bioenergi som alltid tidigare gjorts från föreningens start. Solör betraktade från årets ingång föreningen som ett företag och ansåg sig ha rätt till att endast skicka en samlingsfaktura som föreningen fått hantera för vidarefakturerings till respektive medlem. Styrelsen har inte nått en önskvärd rutin för denna hantering främst då den kräver omfattande manuell administration och tjänsten inte till fullo går att köpa via HSB Göteborgs ekonomiska avtal. Vid detta boksluts utgång finns inga alternativ i sikte på annan lösning.

HSBs tjänster för upphandling av lån ökar dramatiskt i kostnad och dessa har inte känts verken relevanta eller motiverade. Styrelsen har därför för innevarande bokslut själv tagit in offerter och handlat om lånen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	284	302	281	299	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 890	5 978	6 775	6 886	6 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 890	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	84	18	12	7	7
Årsavgifter, kr/kvm	709	621	621	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	621	621	621	622
Nettoomsättning, tkr	2 999	2 626	2 626	2 626	2 626
Resultat efter finansiella poster, tkr	817	815	772	-1 396	-442
Soliditet, %	52	51	48	47	47

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 fr o m 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 ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 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	20 760 000	0	0	20 760 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 927 905	0	579 375	5 507 280
S:a bundet eget kapital, kr	25 687 905	0	579 375	26 267 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 052 995	814 709	-579 375	1 288 329
Årets resultat, kr	814 709	-814 709	817 348	817 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 867 704	0	237 973	2 105 677
S:a eget kapital, kr	27 555 609	0	817 348	28 372 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 625 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 867 704
Årets resultat, kr	817 348
Reservation till underhållsfond, kr	-585 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 105 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 105 677

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

RESULTATRÄKNING

2023-07-01 2022-07-01
2024-06-30 2023-06-30

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 998 510	2 626 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 184	0
Summa Rörelseintäkter		3 003 694	2 626 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 197 767	-1 016 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 737	-58 376
Personalkostnader	Not 6	-124 301	-131 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-376 934	-375 088
Summa Rörelsekostnader		-1 890 738	-1 582 075
Rörelseresultat		1 112 956	1 044 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 607	40 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-373 215	-270 101
Summa Finansiella poster		-295 608	-229 660
Resultat efter finansiella poster		817 348	814 709
Resultat före skatt		817 348	814 709
Årets resultat		817 348	814 709



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	50 138 455	50 513 543
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 386	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 145 841	50 513 543

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

50 146 34150 514 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	830 898	1 342 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	522 947	83 901
Summa Kortfristiga fordringar		1 353 845	1 426 274

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 561 045	1 260 260
Summa Kassa och bank		2 561 045	1 260 260

Summa Omsättningstillgångar

3 914 8902 686 534

Summa Tillgångar

54 061 23153 200 577

BALANSRÄKNING

2024-06-30 2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	20 760 000	20 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	5 507 280	4 927 905
Summa Bundet eget kapital		26 267 280	25 687 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	1 288 329	1 052 995
Årets resultat	Not 19	817 348	814 709
Summa Fritt eget kapital		2 105 677	1 867 704

Summa Eget kapital		28 372 957	27 555 609
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 073 000	16 091 750
Summa Långfristiga skulder		6 073 000	16 091 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	18 843 750	9 200 000
Leverantörsskulder	Not 22	158 411	28 009
Skatteskulder	Not 23	27 810	36 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	585 303	288 639
Summa Kortfristiga skulder		19 615 274	9 553 218

Summa Skulder		25 688 274	25 644 968
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		54 061 231	53 200 577
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 112 956	1 044 369
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	376 934	375 088
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	376 934	375 088
Erhållen ränta	77 607	40 441
Erlagd ränta	-330 753	-254 959
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 236 744	1 204 939
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-445 460	71 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	375 844	-91 502
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-69 616	-19 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 167 128	1 185 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 232	-80 881
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 232	-80 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-3 375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-3 375 000
Årets kassaflöde	782 896	-2 270 755
Likvida medel vid årets början	2 551 344	4 822 099
Likvida medel vid årets slut	3 334 239	2 551 344

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 136 525 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	2 745 901	2 626 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	252 609	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 998 510	2 626 444
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 998 510	2 626 444
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	5 184	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 184	0
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-83 190	-45 737
	Reparationer	-26 760	-33 155
	Planerat underhåll	-5 625	-86 250
	El	-24 250	-30 620
	Uppvärmning	-252 609	0
	Vatten	-78 234	-45 571
	Sophämtning	-73 835	-68 243
	Fastighetsförsäkring	-30 835	-29 874
	Kabel-TV och bredband	-71 996	-61 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-381 000	-371 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 034	-221 720
	Övriga driftkostnader	-69 400	-22 508
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 197 767	-1 016 958
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	-300	-1 300
	Administrationskostnader	-13 562	-12 762
	Extern revision	-11 000	-10 625
	Konsultkostnader	-135 824	0
	Medlemsavgifter	-20 996	-21 004
	Föreningsverksamhet	-5 100	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 955	-12 684
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-191 737	-58 376

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 198	-96 312
	Revisionsarvode	-3 810	-3 715
	Löner och övriga ersättningar	-70	-140
	Sociala avgifter	-29 223	-30 460
	Övriga personalkostnader	-2 000	-1 026
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 301	-131 653
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	-375 088	-375 088
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 846	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-376 934	-375 088
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	77 607	40 441
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 607	40 441
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	-372 787	-269 781
	Övriga räntekostnader	-428	-320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-373 215	-270 101

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 983 881	41 903 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 440 750	14 440 750
	Årets investeringar	0	80 881
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 424 631	56 424 631
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 911 088	-5 536 000
	Årets avskrivningar	-375 088	-375 088
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 286 176	-5 911 088
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 138 455	50 513 543
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 980 000	46 130 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 120 000	28 480 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	77 100 000	74 610 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 651 000	35 651 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	35 651 000	35 651 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115
	Årets investeringar	9 232	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 347	71 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 115	-71 115
	Årets avskrivningar	-1 846	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 961	-71 115
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 386	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	773 194	1 291 083
	Övriga fordringar	57 704	51 290
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	830 898	1 342 373
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	28 194
	Upplupna ränteintäkter	44 126	18 599
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 821	37 108
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	522 947	83 901
Not 15	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 561 045	1 260 260
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 561 045	1 260 260
Not 16	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	20 760 000	20 760 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	20 760 000	20 760 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 507 280	4 927 905
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 507 280	4 927 905
Not 18	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	1 288 329	1 052 995
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	1 288 329	1 052 995
Not 19	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	817 348	814 709
	<i>Summa Årets resultat</i>	817 348	814 709

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,44%	2025-04-17	5 825 000	0
Nordea Hypotek AB	0,76%	2024-08-21	10 018 750	375 000
Stadshypotek	1,33%	2027-01-30	6 073 000	0
Stadshypotek	4,65%	2024-08-15	3 000 000	0
			24 916 750	375 000
Långfristig del			6 073 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 843 750	
Kortfristig del			18 843 750	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			375 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 500 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,23%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 21 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,44%	2025-04-17	5 825 000	0
Nordea Hypotek AB	0,76%	2024-08-21	10 018 750	375 000
Stadshypotek	1,33%	2027-01-30	6 073 000	0
Stadshypotek	4,65%	2024-08-15	3 000 000	0
			24 916 750	375 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 843 750	
Kortfristig del			18 843 750	

Not 22 Leverantörsskulder 2024-06-30 2023-06-30

Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	158 411	28 009
Summa Leverantörsskulder	158 411	28 009

Not 23 Skatteskulder 2024-06-30 2023-06-30

Skatteskulder		
Skatteskulder	27 810	36 570
Summa Skatteskulder	27 810	36 570



Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	364 133	210 118
	Upplupna räntekostnader	87 699	45 237
	Övriga upplupna kostnader	133 471	33 284
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	585 303	288 639

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 Lillbacka i Ale, org.nr. 716445-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Lillbacka i Ale 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.

Ale

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Käll
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

THERESE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 16:52:37



PETER RUOTSALAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 20:28:20



PER HÅKAN RYDENBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 17:56:32



MATILDA NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 17:33:38



LARS ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 13:36:39



ANNELIE KÅLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 08:57:45



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 14:33:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANNELIE KÅLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 08:56:10



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 14:33:34



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.