



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Famnen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Famnen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769613-5388 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Järnbrott 145:2 | 2015-04-23    | 2016                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 38                | p-platser                             | 0            |
| 70                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 623        |
| Totalt 108 objekt |                                       | 3 623        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 46 st 2 rok, 6 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Marie Feuk        | Ordförande | 2021-11-11 |
| Bo Andersson      | Ledamot    | 2023-11-16 |
| Håkan Ekström     | Ledamot    | 2019-01-10 |
| Milla Olaison     | Ledamot    | 2019-09-19 |
| Niclas Woodbridge | Ledamot    | 2023-11-16 |
| Kerstin Wettby    | Suppleant  | 2023-11-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Feuk och Håkan Ekström samt suppleant Kerstin Wettby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Feuk, Håkan Ekström och Niclas Woodbridge.

Revisorer har varit: Halina Määttä med Lars Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna-Karin Olofsson (sammankallande) och Johanna Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-07. På stämman deltog 18 medlemmar varav 17 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-08.

Räntan på vår bundna lån har under året förhandlats om kontunerligt med banken. Den paus av all amortering på våra lån som trädde i kraft 2023-07-01 ligger kvar tillsvidare.

Föreningens avgifter höjdes med 10 %. Denna höjning trädde i kraft 2024-07-01.

Under åren 2022-2023 försökte styrelsen hålla ned kostnaden för underhåll av utemiljön genom utföra en del underhåll själva inom föreningen.

På grund av lågt intresse inom föreningen att vara delaktiga i till exempel städdagar har styrelsen fått återgå till att köpa in tjänsten av HSB till fullo.

Inom det närmsta året kommer det ske en OVK, vilket medför att utföraren behöver komma in i alla lägenheter under 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 94        | 308       | 266       | 249       | 229       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 15 479    | 15 475    | 15 574    | 15 856    | 16 137    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 15 479    | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 15        | 20        | 21        | 22        | 24        |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 163       | 147       | 150       | 152       | 147       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 029     | 778       | 727       | 706       | 673       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94        | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 098     | 965       | 915       | 903       | 850       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 976     | 3 475     | 3 299     | 3 242     | 3 056     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -984      | -332      | -363      | -421      | -497      |
| Soliditet, %                           | 65        | 66        | 66        | 65        | 65        |

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.

**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.

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

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 114 344 000                | 0                                                                      | 0                         | 114 344 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 456 837                  | 0                                                                      | 360 000                   | 1 816 837                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>115 800 837</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>360 000</b>            | <b>116 160 837</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 593 806                 | -331 987                                                               | -360 000                  | -7 285 793                 |
| Årets resultat, kr                    | -331 987                   | 331 987                                                                | -984 236                  | -984 236                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-6 925 793</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 344 236</b>         | <b>-8 270 029</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>108 875 044</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-984 236</b>           | <b>107 890 808</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -6 925 793        |
| Årets resultat, kr                                  | -984 236          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -360 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-8 270 029</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-8 270 029</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 975 932                | 3 497 121                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 3 975 932                | 3 497 121                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 934 417               | -1 547 377               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -55 821                  | -99 816                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -127 788                 | -138 823                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 325 216               | -1 325 216               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 443 241               | -3 111 232               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 532 691                  | 385 889                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 6 630                    | 1 161                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 523 557               | -719 037                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 516 927               | -717 876                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -984 236                 | -331 987                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -984 236                 | -331 987                 |
| Årets resultat                                                              |       | -984 236                 | -331 987                 |

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 162 916 144        | 164 241 360        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>162 916 144</b> | <b>164 241 360</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>162 916 644</b> | <b>164 241 860</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               | Not 11 | 0                  | 2 175              |
| Aktuell skattefordran                        |        | -321               | -104               |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 074 691          | 1 044 854          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 334 163            | 473 642            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 408 533</b>   | <b>1 520 567</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 605 096            | 0                  |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>605 096</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 013 629</b>   | <b>1 520 567</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>164 930 273</b> | <b>165 762 427</b> |



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Bundet eget kapital       |             |             |
| Medlemsinsatser           | 114 344 000 | 114 344 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 816 837   | 1 456 837   |
| Summa Bundet eget kapital | 116 160 837 | 115 800 837 |
| Ansamlad förlust          |             |             |
| Balanserat resultat       | -7 285 793  | -6 593 806  |
| Årets resultat            | -984 236    | -331 987    |
| Summa Ansamlad förlust    | -8 270 029  | -6 925 793  |
| Summa Eget kapital        | 107 890 808 | 108 875 044 |

Skulder

|                                                 |               |             |
|-------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Långfristiga skulder                            |               |             |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 150       | 18 228 333  |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0             | 18 228 333  |
| Kortfristiga skulder                            |               |             |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 56 065 000    | 37 836 667  |
| Leverantörsskulder                              | 298 442       | 189 373     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1620 899  | 67 097      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17655 124 | 565 913     |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 57 039 465    | 38 659 050  |
| Summa Skulder                                   | 57 039 465    | 56 887 383  |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 164 930 274   | 165 762 427 |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 532 691                  | 385 889                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 1 325 216                | 1 325 216                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 1 325 216                | 1 325 216                |
| Erhållen ränta                                                               | 6 630                    | 1 161                    |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 457 621               | -659 260                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 406 916                  | 1 053 006                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 195 999                  | -227 809                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 86 147                   | 151 461                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 282 145                  | -76 348                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 689 061                  | 976 658                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | 0                        | -360 000                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 0                        | -360 000                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 689 061                  | 616 658                  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 983 734                  | 367 076                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 672 795                | 983 734                  |

**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 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.

**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.

**Ny kontoplan**

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<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 242 808                | 2 819 880                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 290 061                  | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 193 200                  | 0                        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 222 140                  | 194 508                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 251 593                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 193 200                  |
|       | Hyror övrigt                                | 300                      | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                     | 27 748                   | 40 040                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 976 257</b>         | <b>3 499 221</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -325                     | -2 100                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-325</b>              | <b>-2 100</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 975 932</b>         | <b>3 497 121</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -548 333                 | -253 590                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -50 645                  | -16 406                  |
|       | Reparationer                                    | -181 794                 | -172 051                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -121 912                 |
|       | El                                              | -244 543                 | -219 326                 |
|       | Uppvärmning                                     | -239 592                 | -214 659                 |
|       | Vatten                                          | -106 118                 | -99 522                  |
|       | Sophämtning                                     | -70 517                  | -67 753                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -32 870                  | -30 534                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -185 804                 | -186 023                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -228 625                 | -121 190                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -45 577                  | -44 410                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 934 417</b>        | <b>-1 547 377</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -1 500                   | -1 500                   |
|       | Administrationskostnader              | -8 064                   | -5 872                   |
|       | Extern revision                       | -11 250                  | -12 125                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -39 822                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -32 216                  | -30 006                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -2 790                   | -10 491                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-55 821</b>           | <b>-99 816</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -30 000                  | -43 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -8 000                   | -8 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -55 000                  | -54 000                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -30 000                  | -29 073                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -788                     | -750                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-127 788</b>          | <b>-138 823</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 325 216               | -1 325 216               |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 325 216</b>        | <b>-1 325 216</b>        |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 6 630                    | 1 161                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>6 630</b>             | <b>1 161</b>             |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 523 191               | -717 085                 |
|       | Övriga finansiella kostnader                                                             | -366                     | -1 952                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 523 557</b>        | <b>-719 037</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                  | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 158 360 491        | 158 360 491        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 14 492 000         | 14 492 000         |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>172 852 491</b> | <b>172 852 491</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -8 611 131         | -7 285 915         |
|        | Årets avskrivningar                                 | -1 325 216         | -1 325 216         |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>             | <b>-9 936 347</b>  | <b>-8 611 131</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>162 916 144</b> | <b>164 241 360</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 94 000 000         | 94 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 31 000 000         | 31 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>125 000 000</b> | <b>125 000 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                | 60 805 000         | 60 805 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|        | 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                      | 500                | 500                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Not 11 | Kundfordringar                                      | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Kundfordringar</i>                               |                    |                    |
|        | Kundfordringar                                      | 0                  | 2 175              |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                         | <b>0</b>           | <b>2 175</b>       |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 1 067 699          | 983 734            |
|        | Övriga fordringar                                   | 6 992              | 61 120             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>1 074 691</b>   | <b>1 044 854</b>   |



|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 334 163        | 473 642        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>334 163</b> | <b>473 642</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                |          |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Placeringskonto SHB         | 605 096        | 0        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>605 096</b> | <b>0</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | 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        | 1,35%            | 2025-03-01        | 18 228 333        | 0                           |
| Stadshypotek        | 4,43%            | 2024-09-03        | 19 788 333        | 0                           |
| Stadshypotek        | 4,43%            | 2024-09-03        | 18 048 334        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>56 065 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 56 065 000 |
| Kortfristig del                                           | 56 065 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0          |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,43%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld                   | 0             | -1            |
| Källskatt                   | 0             | 53 873        |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 899        | 13 225        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>20 899</b> | <b>67 097</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 331 687        | 309 007        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 125 713        | 59 777         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 197 724        | 197 129        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>655 124</b> | <b>565 913</b> |

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 Brf Farnen i Göteborg, org.nr. 769613-5388

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Famnen 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

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Halina Määttä  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**MARIE FEUK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 14:06:55



**NICLAS JOHN EGO WOODBRIDGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 12:56:53



**BO ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 14:45:43



**MILLA OLAISSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 08:45:33



**HÅKAN EKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 13:12:00



**HALINA MÄÄTTÄ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 13:41:27



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 14:24:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**HALINA MÄÄTTÄ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 13:25:51



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 14:24:33



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.