



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Välten i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9723 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 3:19	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:20	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:21	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:22	2003-03-19	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 904
Totalt 52 objekt		2 904

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 8 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gabriel Dahl	Ordförande
Markus Johansson	Ledamot
Kajsa Björnstedt	Ledamot
Magnus Lilja	Ledamot
Ruggero Verre	Ledamot
Oskar Holmqvist	Ledamot
Jacob Glavell	Ledamot
Susanna Anger	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanna Anger, Ruggero Verre, Gabriel Brunegård, Kajsa Björnstedt och Magnus Lilja.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anna-Lena Bengtsson med Victor Rundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Natalie Johansson (sammankallande) och Vesna Music , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för drift höjdes med 10% från 2024-01-01 och avgiften för kapital lämnades oförändrad. Från 2025-01-01 kommer avgiften för drift höjas med 3 % samt avgiften för kapital med 12%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-02.

Vindsbyggnationer

I samband med årsmötet i april 2024 beslutade medlemmarna om att gå vidare med försäljning av råvinden till lämplig entreprenör för att finansiera de omfattande kostnader som föreningen står inför de närmaste åren, framför allt att lägga nytt tak. Under stämman röstade samtliga närvarande i föreningen för att gå vidare med planerna, medan två personer lade ned sina röster, vilket givit ett tydligt mandat att arbeta vidare i denna riktning. Sedan dess har dock processen vidare försenats, bland annat eftersom två medlemmar som inte var med på årsmötet där det beslutades om försäljning av vindarna, inte givit sitt skriftliga godkännande till förändring av vindsytorna. Ärendet har därför gått vidare till hyresnämnden, som kommer avgöra frågan under våren 2025. En förutsättning för att kunna bygga om vindarna är att först renovera och effektivisera utrymmena

för källarförråd och detta projekt hoppas vi kunna inleda under slutet av 2025.

Trapphusrenovering

Den största insats som pågått i föreningen under 2024 har varit den välbehövliga renoveringen av trapphusen. Denna inleddes under mars 2024 och beräknades pågå under ett par månader. Dessvärre försenades denna renovering, då den ursprungliga entreprenören gick i konkurs, men fullföljdes av deras underentreprenör, som samtidigt var upptagna med andra projekt. Renoveringen kunde till sist avslutas i slutet av året och budgeten hölls till det från början utlovade. I samband med renoveringen byttes även all armatur i trappuppgångarna.

Portkodsosor

Förutom dessa ovan nämnda större projekt har vi under 2024 även bytt portkodsosorna till husets entréer.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Fasad - puts målas samt fixas
2024	Renovera alla trapphus
2025	Renovera portarna
2025	Renovera källarna
2025	Fonsterservice
2026	Total takrenovering
2026	Vindsbyggnadsprojektet
2026	Renovera bastun
2028	OVK + vent rensningar
2029	Byta ut dörrar till soprum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	365	350	339	364	395
Skuldsättning, kr/kvm	4 003	4 050	4 098	4 232	4 348
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 003	4 050	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	261	229	220	240	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	1 024	888	883	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 135	1 037	998	998	986
Nettoomsättning, tkr	3 278	3 011	2 890	2 892	2 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	-423	486	69	787	544
Soliditet, %	37	38	36	36	31

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade kostnader för konsultarvoden gällande den planerade försäljningen av vindarna samt ökade kostnader för uppvärmning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 174 940 kr vilket innebär att man ändå har tillfört likvida medel till kassan.

Styrelsen följer upp resultatet genom buget och prognos varje år för att bedömma hur mycket som avgiften behöver regleras för att täcka driftskostnaderna och kunna möta kommande underhåll i fastigheten.

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	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 148 750	0	0	2 148 750
Underhållsfond, kr	2 222 586	500 000	0	2 722 586
S:a bundet eget kapital, kr	6 319 960	500 000	0	6 819 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	994 505	-14 061	0	980 443
Årets resultat, kr	485 939	-485 939	-423 340	-423 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 480 444	-500 000	-423 340	557 103
S:a eget kapital, kr	7 800 404	0	-423 340	7 377 063

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	980 443
Årets resultat, kr	-423 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	557 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	952 184
Balanseras i ny räkning, kr	1 009 287

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 278 198	3 010 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 676	0
Summa Rörelseintäkter		3 294 874	3 010 834

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 629 624	-1 583 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 426	-81 647
Personalkostnader	Not 6	-151 150	-141 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-531 080	-531 080
Summa Rörelsekostnader		-3 549 280	-2 337 466

Rörelseresultat

-254 406 **673 368**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 448	12 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-199 382	-200 179
Summa Finansiella poster		-168 935	-187 430

Resultat efter finansiella poster

-423 340 **485 939**

Resultat före skatt

-423 340 **485 939**

Årets resultat

-423 340 **485 939**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 241 656	17 772 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	61 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 241 656	17 833 986

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	49 574	49 574
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		49 574	49 574

Summa Anläggningstillgångar

17 291 230 **17 883 560**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	0	3 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 971 272	1 321 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	183 291	161 522
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 154 564	1 486 657

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	360 000	860 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		360 000	860 000

Kassa och bank

Kassa och bank		101 936	74 428
<i>Summa Kassa och bank</i>		101 936	74 428

Summa Omsättningstillgångar

2 616 500 **2 421 085**

Summa Tillgångar

19 907 730 **20 304 645**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 097 374	4 097 374
Fond för yttre underhåll	2 722 586	2 222 586
Summa Bundet eget kapital	6 819 960	6 319 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	980 443	994 505
Årets resultat	-423 340	485 939
Summa Fritt eget kapital	557 103	1 480 443

Summa Eget kapital

7 377 063 **7 800 403**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 361 250	11 624 304
Summa Långfristiga skulder		7 361 250	11 624 304

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 263 054	138 000
Leverantörsskulder		311 266	224 274
Skatteskulder		5 120	7 946
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	12 556	74 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	577 421	434 756
Summa Kortfristiga skulder		5 169 417	879 938

Summa Skulder

12 530 667 **12 504 242**

Summa Eget kapital och skulder

19 907 730 **20 304 645**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -254 406 673 368

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 531 080 531 080

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 531 080 531 080

Erhållen ränta 18 935 5 778

Erlagd ränta -199 721 -200 519

Övriga poster 10 832 6 971

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

106 721 1 016 679

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -19 794 10 419

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 164 764 51 079

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 144 970 61 498

Kassaflöde från den löpande verksamheten

251 690 1 078 177

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 61 250 -1 831 223

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 61 250 -1 831 223

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -138 000 -138 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -138 000 -138 000

Årets kassaflöde

174 940 -891 046

Likvida medel vid årets början 2 097 979 2 989 025

Likvida medel vid årets slut 2 272 920 2 097 979

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott. Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, fördelat på andelstal drift och andelstal kapital. Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitalandel. Med kapitalandel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift bostäder	2 611 128	2 373 804
	Årsavgift Kapital	296 640	296 640
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	156 000	156 000
	Elintäkt enligt schablonberäkning	148 800	148 800
	Övriga primära intäkter	65 630	35 590
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 278 198	3 010 834
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 278 198	3 010 834
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 676	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 676	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-327 349	-311 701
	Snö och halk-bekämpning	-41 291	-9 625
	Reparationer	-19 120	-73 263
	Planerat underhåll	-952 185	0
	El	-251 184	-238 739
	Uppvärmning	-363 095	-294 966
	Vatten	-144 328	-132 141
	Sophämtning	-95 150	-83 319
	Fastighetsförsäkring	-87 118	-87 345
	Kabel-TV och bredband	-122 976	-143 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 760	-82 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-141 068	-126 135
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 629 624	-1 583 333

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 889
	Administrationskostnader	-23 094	-48 960
	Extern revision	-21 250	-14 750
	Konsultkostnader	-181 222	0
	Medlemsavgifter	-9 581	-9 581
	Föreningsverksamhet	-883	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 396	-1 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 426	-81 647
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-109 050	-101 850
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-2 600	-2 600
	Sociala avgifter	-36 000	-33 955
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 150	-141 405
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-531 080	-531 080
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-531 080	-531 080
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 405	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 043	12 749
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 448	12 749
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-197 963	-199 691
	Övriga räntekostnader	-1 419	-488
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-199 382	-200 179

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 016 481	20 145 508
	Ingående anskaffningsvärde mark	949 221	949 221
	Årets investeringar	0	1 870 973
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	22 965 702	22 965 702
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 192 966	-4 661 886
	Årets avskrivningar	-531 080	-531 080
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 724 046	-5 192 966
	Utgående redovisat värde	17 241 656	17 772 736
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 400 000	29 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 134 000	25 134 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	54 534 000	54 534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 239 500	17 239 500
	Varav i eget förvar	-450 000	-450 000
	Ställda säkerheter	16 789 500	16 789 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 989	-17 989
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 989	-17 989
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	61 250	101 000
	Omklassificering till kostnader	-61 250	-39 750
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	61 250

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	*Aktier i Swedbank	49 574	49 574
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	49 574	49 574
	*Marknadsvärde 241231 156 085 kr		
Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	3 506
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	3 506
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 810 983	1 163 552
	Övriga fordringar	160 289	158 078
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 971 272	1 321 630
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	680	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 611	161 522
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	183 291	161 522
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	360 000	860 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	360 000	860 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,05%	2027-01-18	7 441 250	80 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-12-17	4 183 054	58 000
			11 624 304	138 000
Långfristig del			7 361 250	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 183 054	
Kortfristig del			4 263 054	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			138 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			552 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	65 986
Övriga kortfristiga skulder	12 556	8 976
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 556	74 962

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	281 133	262 579
Upplupna räntekostnader	31 555	31 894
Övriga upplupna kostnader	264 733	140 283
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 421	434 756

Not 21 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**Årets resultat****Varav hänförligt till andel kapital**

	2024	2023
IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	33 648	75 187
Årsavgift kapital	296 640	296 640
Räntekostnade	-197 963	-199 691
Amorteringar	-138 000	-138 000
Extra amortering	0	0
Övriga finansiella kostnader	-1 419	-488
Överskott (+), underskott (-)	-40 742	-41 539
Accumulerat överskott (+) / underskott (-)	-7 094	33 648

Varav hänförligt till andel drift

Intäkter	3 028 682	2 726 943
Kostnader	-2 066 015	-1 806 386
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition underhållskostnader	-952 184	0
Överskott (+), underskott (-)	-489 517	420 557

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 Brf Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 förtroendevalda 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 Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna-Lena Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GABRIEL DAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:40:23



MAGNUS LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:36:57



OSKAR HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:09:15



RUGGERO VERRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:36:08



JACOB GLAVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:36:42



KAJSA BJÖRNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 09:38:03



MARKUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:57:49



ANNA-LENA BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:38:26



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:59:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:42:13



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:59:36





HSB – där möjligheterna bor

Lgh	Andelstal kapital
1	2,9697 %
2	1,6199 %
3	1,3461 %
4	1,6199 %
5	0,7931 %
6	2,9886 %
7	2,4794 %
8	0,4997 %
9	1,3623 %
10	1,6061 %
11	1,3120 %
12	2,0168 %
13	3,5143 %
14	3,8302 %
15	3,4839 %
16	2,6278 %
17	3,9526 %
18	1,9686 %
19	1,2122 %
20	1,9767 %
21	2,3007 %
22	1,4429 %
23	1,2203 %
24	1,5976 %
25	3,0597 %
26	1,6634 %
27	1,9487 %
28	1,6526 %
29	1,9520 %
30	1,5380 %
31	2,6534 %
32	2,6645 %
33	1,6442 %
34	3,1774 %
35	1,6169 %
36	1,9392 %
37	1,8057 %
38	1,6327 %
39	1,5656 %
40	1,6327 %
41	0,4414 %
42	1,8684 %
43	1,3009 %
44	2,1247 %
45	1,4864 %
46	1,6250 %
47	1,6169 %
48	1,4833 %
49	1,5781 %
50	1,6489 %
51	1,4948 %
52	1,4429 %
	100 %

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.