



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Görjekullen i Mölndal

Sparande 590 kr/kvm	Investeringsbehov 553 kr/kvm	Skuldsättning 6 751 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 1 251 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
590 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Matchar föreningens planerade och förväntade omkostnader och investeringsbehov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
553 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet är förhållandevis högt då föreningen nu genomför en omfattande underhållsinsats samt att föreningens beskaflenhet (ett flertal mindre äldre kulturmärkta hus som alla ser olika ut) gör underhållskostnaden förhållandevis hög.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 751 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens lånesituation är tillfredsställande vilket medger nödvändigt handlingsutrymme för att kunna finansiera och utföra de underhållsåtgärder som nyligen gjorts och kommer göras de kommande åren.

Detaljerad 5-årsplan för underhåll och ekonomi i samklang (budget inklusive prognos för lån och avgifter) är framtagen av föreningens förvaltare och ekonom på HSB Mölndal tillsammans med styrelsen. Enligt denna plan beräknas skuldsättningen förbli inom normalintervallet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en långsiktig strategi för att hantera sina lån där syftet är att minimera utsattheten för plötsliga räntehöjningar. Strategin är utarbetad tillsammans med föreningens fasta bankkontakt på Handelsbanken där lånen kommer att vara samlade då vi erbjudits förmånligast räntor här.

NYCKELTAL



Energikostnad
207 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Trots att vi har gamla hus hamnar vi kring normalvärdet. Vi är stolta över att ha kunnat sänka framför allt uppvärmningskostnaden betänkligt den senaste tiden. Delvis beror detta på att vi nyligen bytt ut samtliga tre bergvärmepumpar till toppmoderna sådana som är långt mycket mer energieffektiva än de äldre. Därtill kommer inom kort smart VVC installeras för ytterligare energieffektivisering samt att stundande fönsterrenoveringar eventuellt kan bidra ytterligare.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Vi är väldigt glada och stolta över att vi äger och själva förfogar över den stora och vackra grönyta som omger husen i föreningen i den underbara kulturbygd som Kvarnbyn utgör. Vidare kan noteras att denna markyta kan förväntas bli än mer attraktiv i takt med att staden växer och Nya Forsåker tar form.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 251 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens årsavgifter är förhållandevis höga. Detta då vi tvingats höja dem ganska snabbt och mycket till förhållandevis höga nivåer. Delvis beror detta på omvärldsläget men också på att vi måste finansiera den omfattande underhållsinsats som nu pågår.

Enligt femårsplanen för vår ekonomi ligger de större avgiftshöjningarna bakom oss vilket är glädjande.

Styrelsens huvudfokus är och har varit att utföra nödvändigt underhåll i rätt tid och ordning och att samtidigt minimera behovet av ytterligare avgiftshöjningar, bland annat har vi haft en återkommande punkt på våra styrelsemöten som behandlat just detta.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Görjekullen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0493 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Görjelyckan 1	1984-01-01	1984
Kikås 1:174	1984-01-01	1984
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 354
29	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 354

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 15 st 2 rok, 3 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Uhrbom	Suppleant	2024-06-17
Linus Hansson	Ordförande	2024-06-17
Hans Sahlqvist	Ledamot	2017-08-16
Ninni Walter	Ledamot	2024-06-17
Nicklas Eriksson	Ledamot	2024-06-17
Anders Fredén	Ledamot	2023-06-27
Hanna Bothén	Ledamot	2024-06-17
Emma Naqvi	Suppleant	2023-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Fredén samt Emma Naqvi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linus Hansson och Anders Fredén.

Revisorer har varit: Lisa Björk med Max Albinsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vilgot Oscarsson (ordförande) och Helena Kramár, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-06-17

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2019	Dränering kring fyra av husen
2022	Takbyte
2023-2024	Relining bostadshus start
2023-2024	Byte samtliga (3) värmepumpar
2024	Fönsterrenovering start
2024	Fasadmålning start
2024	Fuktutredning

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Relining bostadshus forts
2024-2027	Fönsterrenovering
2024-2027	Fasadmålning
2025	Relining värmekulvertar
2025	Byte VVC-centraler (smart VVC)
2025-2026	Målning av ytterdörrar
2026-2027	Takomläggning
2025	Elsäkerhetsrond

En rad stora underhållsåtgärder krävs kommande i år i föreningen. Exakt hur allt detta faller ut - exakt vad som görs och när - går inte att garantera men ovanstående är en grundplan som vi avser att försöka följa.

Styrelsen har tillsammans med förvaltare och ekonom på HSB tagit fram detaljerad 5-årsplan för föreningens ekonomi för att finansiera det omfattande underhållet som nu görs. I planen framgår att de största avgiftshöjningarna ligger bakom oss och att vi kommer behöva ta upp en del nya lån för att finansiera det planerade underhållet. Föreningens belåningsgrad mätt i lån/kvm beräknas även efter denna period ligga inom normalintervallet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	590	453	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 751	6 182	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 751	6 182	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	246	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 251	1 157	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 316	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 088	2 887	2 553	2 526	2 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	815	-190	-7	751	-2 050
Soliditet, %	55	56	57	56	-17

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	896 948	0	0	896 948
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	667 974	0	0	667 974
Uppskrivningsfond, kr	21 756 000	0	0	21 756 000
Underhållsfond, kr	1 168 874	0	558 000	1 726 874
S:a bundet eget kapital, kr	24 489 796	0	558 000	25 047 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 405 680	-189 694	-558 000	-5 153 374
Årets resultat, kr	-189 694	189 694	814 700	814 700
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 595 374	0	256 700	-4 338 674
S:a eget kapital, kr	19 894 422	0	814 700	20 709 122

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 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	-4 595 374
Årets resultat, kr	814 700
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 338 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 338 674

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	3 087 718	2 886 463
Övriga rörelseintäkter		9 250	0
Summa Rörelseintäkter		3 096 968	2 886 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 239 861	-2 336 273
Övriga externa kostnader		-153 395	-23 303
Personalkostnader	Not 4	59 828	-137 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-574 924	-276 493
Summa Rörelsekostnader		-1 908 352	-2 774 060
Rörelseresultat		1 188 616	112 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 351	1 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 267	-303 410
Summa Finansiella poster		-373 916	-302 097
Resultat efter finansiella poster		814 700	-189 694
Resultat före skatt		814 700	-189 694
Årets resultat		814 700	-189 694

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	33 505 267	33 018 177
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	4 818
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 649 969	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 155 236	33 022 995
Summa Anläggningstillgångar		36 155 236	33 022 995

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 103 594	2 421 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 467	66 603
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 174 061	2 487 824
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 674 061	2 487 824
Summa Tillgångar		37 829 298	35 510 819

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 564 922	1 564 922
Uppskrivningsfond	21 756 000	21 756 000
Fond för yttre underhåll	1 726 874	1 168 874
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	25 047 796	24 489 796

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 153 374	-4 405 680
Årets resultat	814 700	-189 694
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 338 674	-4 595 374

Summa Eget kapital**20 709 122****19 894 422**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 486 000	4 200 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 486 000	4 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 405 517	10 351 517
Leverantörsskulder		784 715	564 048
Skatteskulder		20 458	16 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	423 486	484 411
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 634 176	11 416 397

Summa Skulder**17 120 176****15 616 397****Summa Eget kapital och skulder****37 829 298****35 510 819**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 188 616	112 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	574 924	276 493
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	574 924	276 493
Erhållen ränta	1 151	1 313
Erlagd ränta	-361 462	-303 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 403 229	86 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 894	-71 200
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	148 974	718 005
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	146 080	646 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 549 308	733 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 707 164	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 707 164	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 340 000	-280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 340 000	-280 000
Årets kassaflöde	-817 856	453 604
Likvida medel vid årets början	2 410 513	1 956 908
Likvida medel vid årets slut	1 592 656	2 410 513



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. r. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

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>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 941 884	2 723 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 400	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 204	135 548
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	12 191	27 035
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 103 679	2 886 463
	Hysesbortfall	-15 961	0
	<i>Summa</i>	-15 961	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 087 718	2 886 463

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-80 004	0
	Reparationer	-70 416	-205 286
	Planerat underhåll	0	-980 699
	Försäkringsskador	-52 453	0
	El	-345 894	-449 865
	Vatten	-142 246	-129 852
	Sophämtning	-50 044	-41 879
	Fastighetsförsäkring	-66 603	-61 104
	Kabel-TV och bredband	-30 029	-30 021
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-169 276	-164 976
	Förvaltningsavtalskostnader	-229 589	-209 614
	Övriga driftkostnader	-3 309	-62 977
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 239 861	-2 336 273

Not 4	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	53 500	-105 000
	Revisionsarvode	-500	0
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	16 338	-32 991
	Övriga personalkostnader	-8 511	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	59 828	-137 991

Utfall gällande Arvode styrelse, skiljer sig pga för högt reserverat belopp föregående år. Enligt beslut vid årsstämman den 12 juni 2024 fastställdes styrelsearvodet till 78 000 kr. Arvode till revisor fastställdes till 1 000 kr och arvode till valberedningen till 2 000 kr.

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-570 105	-237 843
	Avskrivning på markanläggning	0	-5 192
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 818	-33 458
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-574 924	-276 493

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 579 608	19 579 608
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 380 000	1 380 000
	Årets investeringar	1 057 195	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 016 803	20 959 608
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 697 431	-9 432 274
	Årets avskrivningar	-570 105	-265 157
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 267 536	-9 697 431
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	21 756 000	21 756 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	21 756 000	21 756 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 505 267	33 018 177
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 508 000	23 009 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 614 000	22 136 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	47 122 000	45 145 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 090 000	17 090 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 090 000	17 090 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	113 356	113 356
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 356	113 356
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 537	-97 202
	Årets avskrivningar	-4 819	-11 336
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-113 356	-108 538
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	4 818

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	2 649 969	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 649 969	0

Årets investeringar avser pågående relining av avloppsledningar samt fasad- och fönsterrenovering. Arbetet planeras vara färdigt under första halvåret 2026.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 092 656	2 410 513
Skattekonto	10 938	10 708
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 103 594	2 421 221

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 200	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 267	66 603
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	70 467	66 603

Not 11	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>
Stadshypotek AB	2,51%	2026-12-01	2 786 000	0
Stadshypotek AB	3,39%	2025-03-27	4 439 967	160 000
Stadshypotek AB	1,04%	2027-09-30	4 200 000	0
SEB Bolånebetalningar	4,17%	2025-04-28	2 965 550	0
Stadshypotek AB	2,67%	2026-10-30	1 500 000	0
			15 891 517	160 000

Långfristig del	8 486 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 405 517
Kortfristig del	7 405 517
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	160 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	256 691	240 749
	Upplupna räntekostnader	14 805	7 535
	Övriga upplupna kostnader	151 990	236 127
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	423 486	484 411

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Görjekullen i Mölnda, org.nr. 752000-0493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Görjekullen i Mölnda 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Görjekullen i Mölnda 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 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 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.

Mölnadal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisa Björk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Görjekullen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:29:57



NICKLAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:50:05



HANS SAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 12:56:51



HANNA BOTHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:56:02



NINNI WALTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:45:46



ANDERS FREDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:06:07



LISA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:32:49



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:04:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Görjekullen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:34:21



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:03:36



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 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.