



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slottet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slottet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-7687 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 34:6	1990-12-05	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 878
2	lokaler (hyresrätt)	23
53	garageplatser	636
Totalt 150 objekt		9 537

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok, 32 st 3 rok, 35 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom 47 parkeringsplatser, 5 mc-platser, 42 båtplatser, gästlägenhet, motionslokal, bastu, hobbyrum, vävstuga samt samlingslokal.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Östra Sannegårdens Samfällighetsförening	Samfällighet	717922-9583	33,7 / 100	Skötsel, reparation och underhåll, inklusive snöröjning, av kajstråk, tvärgator, parkering, samt central del av sopsug.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven Höper	Ordförande
Jörgen Lindblad	Ledamot
Carl Helge Dymling	Ledamot
Karin Lillienau	Ledamot
Anna-Lena Karlsson	Ledamot
Maurizio D'Aponte	Ledamot
Peter Hjortsberg	Ledamot
Massimiliano Salussoglia	Ledamot
Jose Alberto Castro Sanchez	Ledamot
Tönu Riomar	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Höper, Karin Lillienau, Massimiliano Salussoglia och Jose Alberto Castro Sanchez.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Sven Höper, Karin Lillienau, Anna-Lena Karlsson och Peter Hjortsberg

Revisorer har varit Ingemar Königson med Gunnar Ahldén som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Schröppel (sammankallande), Stefan Bäckström samt Cecilia Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman togs beslut om att anta nya stadgar. Det krävs beslut vid två separata stämmor för att beslut om nya stadgar skall kunna godkännas. Det här var beslut 1 av 2. Det krävs alltså ett beslut till för att de nya stadgarna skall gå igenom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-10-23.

Ytterligare 12 laddplatser för elbilar har installerats i garaget.

Byte av tätskikt och trätrall har genomförts på 5 takterrasser i Miraallén 21-27. Resterande 12 takterrasser har lagts till i underhållsplanen.

Brandskyddskontrollerna har genomförts enligt plan.

I början av januari 2024 genomförde besiktningsföretaget DEKRA en hissbesiktning av föreningens 8 hiss. Tre av hissarna förklarades icke driftsäkra varför de belades med körförbud i avvaktan på reparation av KONE. Protokollet från DEKRA skickades via HSB till Brf Slottet, vilket tyvärr tog en vecka.

Under denna tid genomförde Göteborgs stad en tillsyn av de tre hissarna, vilka då visade sig vara i drift. Göteborgs stad beslöt, med anledning av tillsynen, att utfärda en straffavgift på 3 x 114 000kr för Brf Slottet. När Brf Slottet fick sig protokollet tillhanda stängdes de tre hissarna av omedelbart, men då hade tillsynen redan genomförts.

Brf Slottet och även Göteborgs Stad har överklagat straffavgiften i flera instanser, och frågan ligger nu för slutavgörande i Miljööverdomstolen under våren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Fyra flytbryggor installeras
2012-2013	Byte av fasad till dränerad tvåstegstätad
2013	Byte av ytterdörrar av trä till metall för bättre skalskydd samt uppsättning av vindskydd.
2014	Byte av garageport till vikport för bättre skalskydd
2015	Byte av skalskyddssystem samt installation av digitalt bokningssystem och digitala anslagstavlor.
2020	Installation av 6 laddplatser i garaget
2020	Installation av IMD-system med mätarbyte
2022	Installation av 221 solpaneler på taken
2023	Installation av 12 laddplatser på Apollogatan och ytterligare 12 laddplatser i garaget
2022-2023	Byte av lamellgolv i alla utom tre lägenheter i 35:an. Återstående tre åtgärdas vid omsättning. Övriga fastigheter har undersökts och befunnits utan problem

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte porttelefon och kortsystem, 403 tkr
2025	Underhåll av balkongmur, 264 tkr
2025-2027	Byte av tätskikt, takdetaljer och trätrall, 1318 tkr
2026	OVK-besiktning & rensning av ventkanaler, 222 tkr
2027	Byte ventiler, fläktar, pumpar, 1006 tkr
2027	Byte tvättutrustning, 877 tkr
2028	Underhåll av båtbygggor, 375 tkr
2028	Byte av dörrstängare, 251 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	337	385	344	325	245
Skuldsättning, kr/kvm	6 760	7 408	7 560	7 689	7 537
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 262	7 427	7 579	7 709	7 557
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	176	171	159	163	138
Årsavgifter, kr/kvm	889	852	754	754	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	87	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	979	992	911	906	849
Nettoomsättning, tkr	9 204	8 801	8 068	7 956	7 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	-878	-1 027	-1 195	-1 148	-1 911
Soliditet, %	66	65	65	65	66

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. I föreningens årsavgift ingår även intäkter från föreningens medlemmar avseende IMD-el.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner. Styrelsen följer ränteutvecklingen, som under året har genererat ökade räntekostnader jämfört med tidigare år, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparande per kvm har marginellt minskat sedan tidigare år. Föreningen har trots det väldigt bra sparande, och det bedöms som positivt med hänsyn till rådande lägesbild och utfört underhåll.

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	71 997 000	0	0	71 997 000
Upplåtelseavgifter, kr	52 682 000	0	0	52 682 000
Underhållsfond, kr	11 997 715	0	705 271	12 702 986
S:a bundet eget kapital, kr	136 676 715	0	705 271	137 381 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 244 620	-1 026 541	-705 271	-9 976 431
Årets resultat, kr	-1 026 541	1 026 541	-878 159	-878 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 271 161	0	-1 583 430	-10 854 590
S:a eget kapital, kr	127 405 554	0	-878 159	126 527 396

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 830 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 729 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	-9 271 160
Årets resultat, kr	-878 159
Reservation till underhållsfond, kr	-830 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 854 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 854 590
------------------------------------	--------------------

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	9 203 652	8 828 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 281	3 581
Summa Rörelseintäkter		9 338 933	8 832 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 994 977	-4 200 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 892	-198 481
Personalkostnader	Not 6	-281 891	-260 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 965 806	-3 965 808
Summa Rörelsekostnader		-8 562 566	-8 625 093
Rörelseresultat		776 367	207 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	230 335	158 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 884 861	-1 392 573
Summa Finansiella poster		-1 654 526	-1 233 582
Resultat efter finansiella poster		-878 159	-1 026 541
Resultat före skatt		-878 159	-1 026 541
Årets resultat		-878 159	-1 026 541

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	183 515 247	187 377 425
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	21 085	124 713
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 075 580	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		184 611 912	187 502 138

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**184 612 412 187 502 638**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		506	3 337
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 164 003	1 036 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	362 647	351 705
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 527 156	1 391 682

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 600 000	6 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 600 000	6 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank		6 983	17 747
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 983	17 747

Summa Omsättningstillgångar**8 134 139 7 509 429****Summa Tillgångar****192 746 552 195 012 067**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 679 000	124 679 000
Fond för yttre underhåll	12 702 986	11 997 715
Summa Bundet eget kapital	137 381 986	136 676 715

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 976 432	-8 244 620
Årets resultat	-878 159	-1 026 541
Summa Ansamlad förlust	-10 854 590	-9 271 161

Summa Eget kapital

126 527 396

127 405 554

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	52 133 052	31 349 664
Summa Långfristiga skulder		52 133 052	31 349 664

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 340 004	34 590 060
Leverantörsskulder		485 710	385 981
Skatteskulder		17 514	16 919
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	118 424	89 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 124 452	1 173 898
Summa Kortfristiga skulder		14 086 104	36 256 849

Summa Skulder

66 219 156

67 606 513

Summa Eget kapital och skulder

192 746 552

195 012 067

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 776 367 207 041

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 965 806 3 965 808

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 965 806 3 965 808

Erhållen ränta 209 550 157 532

Erlagd ränta -1 883 539 -1 313 542

Övriga poster 0 1 459

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 068 184 3 018 298

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 27 383 -102 747

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 77 989 -18 119

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 105 372 -120 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 173 557 2 897 432

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 075 580 -1 712 084

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 075 580 -1 712 084

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 466 668 -1 350 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 466 668 -1 350 000

Årets kassaflöde

631 308 -164 652

Likvida medel vid årets början 7 126 640 7 291 292

Likvida medel vid årets slut 7 757 948 7 126 640

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

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

Avskrivningsprocent på byggnader enligt K3:	1,94%
Avskrivningsprocent på investering nivellgolv:	2,00%
Avskrivningsprocent på solceller yttertak:	4,00%
Avskrivningsprocent på laddning av elbil:	10,0%
Avskrivningsprocent på övr markanläggning.:	5,00%
Avskrivningsprocent på inventarier	20,0%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 135 678 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 521 960	7 232 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	374 548	332 017
	Hyror garage och parkeringsplatser	993 403	986 854
	Hyror förbrukningsbaserad	67 124	0
	Hyror övrigt	177 312	194 607
	Övriga primära intäkter	88 477	100 597
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 222 824	8 846 523
	Hysesbortfall	-19 172	-17 971
	<i>Summa</i>	-19 172	-17 971
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 203 652	8 828 552

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 982	0
	Övriga sekundära intäkter	80 299	3 581
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	135 281	3 581

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-623 669	-721 800
	Snö och halk-bekämpning	-28 528	-57 872
	Reparationer	-443 787	-321 700
	Planerat underhåll	-124 729	-491 249
	El	-485 022	-452 727
	Uppvärmning	-932 757	-849 118
	Vatten	-256 467	-222 341
	Sophämtning	-166 440	-211 911
	Fastighetsförsäkring	-98 461	-94 041
	Kabel-TV och bredband	-221 818	-212 980
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 900	-191 005
	Förvaltningsavtalskostnader	-376 835	-332 917
	Tomträttsavgäld	0	-40 589
	Övriga driftkostnader	-41 565	-239
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 994 977	-4 200 489

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-23 032	-15 182
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-628	-397
	Administrationskostnader	-30 022	-17 966
	Extern revision	-16 000	-13 500
	Konsultkostnader	-122 322	-13 151
	Medlemsavgifter	-37 500	-37 500
	Föreningsverksamhet	-78 858	-78 154
	Övriga förvaltningskostnader	-11 530	-22 631
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-319 892	-198 481

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 134	-55 135
	Revisionsarvode	-17 190	-15 750
	Övriga arvoden	-5 730	-142 275
	Sociala avgifter	-48 837	-47 155
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-281 891	-260 315

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	-3 779 978	-3 779 978
	Avskrivning på markanläggning	-82 200	-82 200
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-103 628	-103 630
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 965 806	-3 965 808

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 SEB placeringskonto	107 214	6 247
	Ränteintäkter HSB bunden placering	121 406	149 479
	Ränta skattekonto	731	1 141
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	984	2 124
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	230 335	158 991

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	-1 881 204	-1 390 088
	Övriga räntekostnader	-3 657	-2 485
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 884 861	-1 392 573
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	206 855 813	205 146 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 884 000	8 884 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 201 187	2 933 006
	Årets investeringar	0	1 977 526
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	218 941 000	218 941 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 563 575	-27 701 397
	Årets avskrivningar	-3 862 178	-3 862 178
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 425 753	-31 563 575
	<i>Utgående redovisat värde</i>	183 515 247	187 377 425
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 005 000	4 005 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	293 005 000	293 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	84 700 000	84 700 000
	Varav i eget förvar	-1 000 000	-1 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	83 700 000	83 700 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 560 868	1 531 218
	Årets investeringar	0	29 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 560 868	1 560 868
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 436 155	-1 332 525
	Årets avskrivningar	-103 628	-103 630
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 539 783	-1 436 155
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 085	124 713

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	295 092
Årets investeringar	1 075 580	0
Omklassificering till byggnad	0	-295 092
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 075 580	0

* Byte av tätskikt för takterass beräknas pågå i 4 år och kosta cirka 1 miljon kronor om året. Projektkostnaden per 24-12-31 uppgår till: 956 259 kronor. Installationen av laddbilsaddare är nyligen färdigställd och bidrag till Naturvårdsverket skall sökas, eftersom bidraget inte har inkommit kan projektet ses som pågående. Projektkostnaden per 24-12-31 uppgår till: 119 325 kronor.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 150 965	1 008 893
Övriga fordringar	13 038	27 747
Summa Övriga fordringar	1 164 003	1 036 640

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20 785	27 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 862	324 545
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 647	351 705

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 600 000	4 100 000
Bostadsrätter	0	0
Placeringar i SEB	3 000 000	2 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 600 000	6 100 000

Not 16 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	2,89%	2028-09-01	12 433 332	200 004
Stadshypotek	3,17%	2026-07-30	9 650 060	400 000
SE-Banken Bolån	3,72%	2025-03-28	11 040 000	200 000
SBAB	4,05%	2027-09-10	18 649 664	600 000
Swedbank Hypotek	1,24%	2026-11-25	12 700 000	100 000
			64 473 056	1 500 004

Långfristig del	52 133 052
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 004
Lån som ska konverteras inom ett år	11 040 000
Kortfristig del	12 340 004
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 004
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	85 407	57 026
Övriga kortfristiga skulder	33 017	32 964
<i>Summa Övriga skulder</i>	118 424	89 991

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	783 259	778 774
Upplupna räntekostnader	107 135	105 813
Övriga upplupna kostnader	234 058	289 311
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 124 452	1 173 898

Not 19 Eventualförpliktelser**Sanktionsavgift för icke godkända hissar där rättsprocess ännu pågår:**

Avgift per hiss: 114 600 kronor
Totalsumma för tre hissar: 343 800 kronor.

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 Slottet i Göteborg, org.nr. 716444-7687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slottet 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 Slottet 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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Königson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN HÖPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:07:33



MASSIMILIANO SALUSSOGLIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:26:16



MAURIZIO D'APONTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:45:14



JOSE ALBERTO CASTRO SANCHEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:40:15



ANNA-LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:07:04



PETER HJORTSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 15:04:52



KARIN LILLIENAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 18:59:37



JÖRGEN LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 07:29:22



CARL HELGE DYMLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 09:54:20



INGEMAR KÖNIGSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:27:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:59:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGEMAR KÖNIGSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:28:09



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:00:30



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.