



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 181:1	2013-11-04	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 783
74	garageplatser	2 502
27	p-platser	337
3	MC-platser i garage	11
Totalt 229 objekt		11 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 57 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Martin Arvidsson	Ordförande	2023-01-04	2024-12-04
Elin Lyckestam	Ordförande	2024-12-04	
Elin Lyckestam	Ledamot	2023-12-06	
Anders Waas	Ledamot	2023-12-06	2024-12-04
Per Gunnarsson	Ledamot	2023-12-06	
Anneli Barclay	Ledamot	2024-12-04	
Gert Ronny Andersson	Ledamot	2023-01-04	2024-12-04
Martin Johnsson	Ledamot	2023-12-06	
Karolina Petersen	Ledamot	2024-12-04	
Martin Persson	Ledamot	2023-01-04	
Marian Craciun	Ledamot	2024-02-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Gunnarsson, Martin Johnsson, Anneli Barclay och Marian Craciun.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karolina Petersen och Elin Lyckestam.

Revisorer har varit: Björn Bengtsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Roger Gross (sammankallande), Johan Ek Weis samt Henrik Petersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

- I augusti 2024 genomfördes 5-årsbesiktning i föreningens södra område.
- Ett avtal med trädgårdsmästare har upprättats för år 2025.
- Nytt system för att öppna garageportar har installerats.

- Föreningens rörliga lån har under perioden omförhandlats.
- Arbete med att förbättra och upprätthålla god kommunikation har pågått under hela året, dels via plattformen Boappa men även på föreningens hemsida.
- Träffat Securitas för att se över kameraövervakning
- Styrning av laddning av elbil kan erbjudas via applikation till mobiltelefon, en övergång från kort till app har påbörjats.
- Inköp av nya möbler och viss utrustning till gemensamhetslokal och gästlägenhet har gjorts.
- Två arbetsdagar, en på hösten och en på våren, har genomförts med gott deltagande.

Föreningen har under året erhållit den sista delen av försäkringsersättningen för kostnader avseende reparationer av en tidigare vattenskada. En större del av årets reparationskostnader avser åtgärder kopplade till vattenskador som inträffade under räkenskapsåren 2023/2024 och även under 2024/2025. Arbetet har omfattat återställande av skadade delar, och försäkringsersättning har erhållits för dessa kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen kommer också att följa den ekonomiska utvecklingen för att ha en förening i balans.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 26 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	224	168	200	333	206
Skuldsättning, kr/kvm	10 782	10 911	11 034	11 181	11 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 867	14 064	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	16	21	23	28
Energikostnad, kr/kvm	149	153	170	153	109
Årsavgifter, kr/kvm	1 064	693	520	477	398
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 268	963	895	772	573
Nettoomsättning, tkr	10 564	9 893	7 493	7 481	6 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 870	-7 705	-5 873	-4 154	-5 482
Soliditet, %	79	78	79	79	79

Definitioner nyckeltal

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

Garageytan som angivits i förvaltningsberättelsen räknas med i nyckeltalen fr o m 2025

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Justeringsposter (engångsposter): Resultatet 2025 påverkades av vattenskada: kostnad 2 287 tkr, försäkring 3 752 tkr, netto +1 465 tkr. Motsvarande 2024: kostnad 2 484 tkr, försäkring 922 tkr. Justeringarna ingår i nyckeltalet för sparande för att möjliggöra rättvisande jämförelse mellan åren.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för oplanerade reparationer som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med -64 641 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 217 kr/m². För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025/2026 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	496 243 000	0	0	496 243 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 699 062	0	429 000	2 128 062
S:a bundet eget kapital, kr	497 942 062	0	429 000	498 371 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 132 025	-7 704 579	-429 000	-25 265 604
Årets resultat, kr	-7 704 579	7 704 579	-3 870 159	-3 870 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 836 604	0	-4 299 159	-29 135 763
S:a eget kapital, kr	473 105 458	0	-3 870 159	469 235 299

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 429 000 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	-24 836 604
Årets resultat, kr	-3 870 159
Reservation till underhållsfond, kr	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-29 135 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-29 135 763

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	10 564 153	9 893 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 754 430	1 014 621
Summa Rörelseintäkter		14 318 583	10 907 750

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 488 200	-6 751 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 792	-209 326
Personalkostnader	Not 6	-147 574	-126 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 862 899	-7 862 899
Summa Rörelsekostnader		-14 800 465	-14 950 197

Rörelseresultat

-481 882 **-4 042 447**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 153	92 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 426 430	-3 754 437
Summa Finansiella poster		-3 388 277	-3 662 132

Resultat efter finansiella poster

-3 870 159 **-7 704 579**

Resultat före skatt

-3 870 159 **-7 704 579**

Årets resultat

-3 870 159 **-7 704 579**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	586 126 201	593 984 864
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 237	8 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		586 130 439	593 993 338

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**586 130 939** **593 993 838**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	281 808	592 204
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 628 902	5 392 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	659 834	562 175
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 570 544	6 546 457

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	16 124	16 124
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 124	16 124

Summa Omsättningstillgångar**6 586 668** **7 062 581****Summa Tillgångar****592 717 607** **601 056 419**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	496 243 000	496 243 000
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 128 062	1 699 062
Summa Bundet eget kapital		498 371 062	497 942 062

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 20	-25 265 604	-17 132 025
Årets resultat	Not 21	-3 870 159	-7 704 579
Summa Ansamlad förlust		-29 135 762	-24 836 604

Summa Eget kapital

469 235 300 **473 105 458**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	40 455 736	40 579 358
Summa Långfristiga skulder		40 455 736	40 579 358

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		81 338 771	82 948 510
Leverantörsskulder	Not 23	367 801	2 333 826
Skatteskulder	Not 24	122 000	58 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	84 859	62 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	1 113 140	1 968 619
Summa Kortfristiga skulder		83 026 571	87 371 602

Summa Skulder

123 482 307 **127 950 960**

Summa Eget kapital och skulder

592 717 607 **601 056 419**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -481 882 -4 042 447

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 862 899 7 862 899

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **7 862 899 7 862 899**

Erhållen ränta 34 065 88 555

Erlagd ränta -4 370 955 -2 844 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**3 044 127 1 064 827***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 415 360 490 681

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 790 768 1 976 696

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-1 375 407 2 467 376****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 668 720 3 532 204****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 733 361 -1 389 376

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 733 361 -1 389 376****Årets kassaflöde****-64 641 2 142 828****Likvida medel vid årets början** **5 614 154 3 471 326****Likvida medel vid årets slut** **5 549 513 5 614 154**

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:	1,49 %
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 %.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 %.
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

Uppskjuten skatteskuld

År 2017 köpte föreningen samtliga aktier i Torpaterrassen ekonomisk förening, 769631-2151, vilket ägde fastigheten Göteborg Sävenås 181:1, för 16 579 700 kr. I anslutning till aktieförvärvet sålde bolaget fastigheten till bokfört värde 100 000 000 kronor till föreningen, varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS

policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 16 488 600 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen har aktiverat räntekostnader. Det beror på nya regler avseende skattemässigt avdragsgilla räntor från 20190101.

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 367 360	7 823 615
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	656 682	599 175
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	321 000	328 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 032 402	1 047 983
	Hyror förbrukningsbaserad	54 300	0
	Hyror övrigt	0	24 400
	Övriga primära intäkter	134 009	72 406
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 565 753	9 896 079
	<i>Hysesbortfall</i>		
	Hysesbortfall	-1 600	-2 950
	<i>Summa Hysesbortfall</i>	-1 600	-2 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 564 153	9 893 129
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 752 330	922 075
	Övriga sekundära intäkter	2 100	92 546
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 754 430	1 014 621
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-913 180	-1 021 524
	Snö och halk-bekämpning	-40 521	-88 829
	Reparationer*	-2 684 641	-2 624 934
	Planerat underhåll	0	-176 500
	Försäkringsskador	0	-12 752
	EI	-696 724	-735 503
	Uppvärmning	-781 302	-797 910
	Vatten	-207 752	-197 718
	Sophämtning	-296 061	-233 462
	Fastighetsförsäkring	-96 660	-91 928
	Kabel-TV och bredband	-312 516	-330 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 000	-58 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-394 844	-374 797
	Övriga driftkostnader	0	-6 828
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 488 200	-6 751 486

*****En större del av reparationskostnaderna under året avser åtgärder kopplade till en vattenskada som inträffade från 2023. Arbetet har omfattat återställande av skadade delar, och försäkringsersättning har erhållits för dessa kostnader. Även delar av reparationskostnaderna från 2023 hänförde sig till samma skadeärende.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 050	-1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 553	0
	Administrationskostnader	-63 442	-23 365
	Extern revision	-16 757	-13 357
	Konsultkostnader	-139 757	-103 962
	Medlemsavgifter	-46 500	-46 491
	Övriga förvaltningskostnader	-6 733	-20 651
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-301 792	-209 326
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 750	-92 875
	Revisionsarvode	-5 038	-2 000
	Övriga arvoden	-10 076	-4 000
	Sociala avgifter	-30 960	-27 612
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-147 574	-126 487
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 813 397	-7 813 397
	Avskrivning på markanläggning	-45 266	-45 266
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 236	-4 236
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 862 899	-7 862 899
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	36 029	22 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 124	70 205
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 153	92 305
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 424 392	-3 753 319
	Övriga räntekostnader	-2 038	-1 118
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 426 430	-3 754 437

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	524 874 157	524 874 157
	Ingående anskaffningsvärde mark	100 000 000	100 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	452 663	452 663
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	625 326 820	625 326 820
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 341 956	-23 483 293
	Årets avskrivningar	-7 858 663	-7 858 663
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-39 200 619	-31 341 956
	Utgående redovisat värde	586 126 201	593 984 864
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	229 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	302 400 000	358 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	128 994 000	128 994 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	128 994 000	128 994 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	21 181	21 181
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	21 181	21 181
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 708	-8 472
	Årets avskrivningar	-4 236	-4 236
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 944	-12 708
	Utgående redovisat värde	4 237	8 473
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	281 808	592 204
	<i>Summa Kundfordringar</i>	281 808	592 204
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 533 389	5 098 030
	Övriga fordringar	95 513	294 048
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 628 902	5 392 078
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 838	3 750
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 996	558 425
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	659 834	562 175
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	500 000
Not 17	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	16 124	16 124
	<i>Summa Kassa och bank</i>	16 124	16 124
Not 18	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	496 243 000	496 243 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	496 243 000	496 243 000
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 128 062	1 699 062
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 128 062	1 699 062

Not 20 Balanserat resultat 2025-06-30 2024-06-30*Balanserat resultat*

Balanserat resultat

-25 265 604

-17 132 025

*Summa Balanserat resultat***-25 265 604****-17 132 025****Not 21 Årets resultat 2025-06-30 2024-06-30***Årets resultat*

Årets resultat

-3 870 159

-7 704 579

*Summa Årets resultat***-3 870 159****-7 704 579****Not 22 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,74%	2025-09-30	40 579 358	537 476
Stadshypotek	2,36%	2027-06-30	40 770 160	314 424
Stadshypotek	2,32%	2026-03-30	40 444 989	403 107
			121 794 507	1 255 007

Långfristig del

40 455 736

Nästa års amortering av långfristig skuld

314 424

Lån som ska konverteras inom ett år

81 024 347

Kortfristig del

81 338 771

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 255 007

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 020 028

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,81%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23 Leverantörsskulder 2025-06-30 2024-06-30*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

367 801

2 333 826

*Summa Leverantörsskulder***367 801****2 333 826****Not 24 Skatteskulder 2025-06-30 2024-06-30***Skatteskulder*

Skatteskulder

122 000

58 000

*Summa Skatteskulder***122 000****58 000**

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	41 597	39 908
	Övriga kortfristiga skulder	43 262	22 740
	<i>Summa Övriga skulder</i>	84 859	62 647
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	846 761	790 811
	Upplupna räntekostnader	58 066	1 002 591
	Övriga upplupna kostnader	208 313	175 217
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 113 140	1 968 619

Årsredovisningen beslutades 2025-11-05

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 Torpaterrassen i Göteborg, org.nr. 769627-1035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torpaterrassen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Torpaterrassen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elin Lyckestam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 00:37:17



Per Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 21:35:25



Martin Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 22:11:34



Karolina Petersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 15:03:36



Anneli Barclay

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-08 kl. 09:34:07



Marian Craciun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 09:35:38



Martin Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 15:50:32



Björn Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 18:00:02



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 11:15:35



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:57:09



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 11:15:22



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.