



ÅRSREDOVISNING 2023/2024

HSB Brf Ekemarken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1958
Brämaregården 72:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1959
Brämaregården 72:3	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:6	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:7	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959

Totalt 5 objekt

Föreningen disponerar även fastigheten Brämaregården 72:5 genom ett arrendeavtal med Göteborgs stad. Avtalet förnyas med ett år i taget och har en uppsägningstid på tre månader (för mer information, se Väsentliga händelser under räkenskapsåret).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	190
1	förråd	26
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 162
134	p-platser (varav 48 med laddstolpar)	0
17	MC-platser	0
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
Totalt 538 objekt		23 682

Föreningens lägenheter fördelas på: 127 st 1 rok, 189 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Apelqvist	Ordförande	2023-12-13	
Kjell Ring	HSB-Ledamot	2020-01-30	
Åke Wessman	Ledamot	2018-12-06	
Carina Cedenskog	Ledamot	2021-12-29	
Ola Klåvus	Ledamot	2023-12-13	
Arne Hellmark	Ledamot	2021-12-29	
Elin Grönberg	Ledamot	2023-12-13	2024-04-29
Amanda Andersen	Ledamot	2023-12-13	
Julia Persson	Ledamot	2021-12-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Apelqvist, Carina Cedenskog, Arne Hellmark och Åke Wessman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Cedenskog, Arne Hellmark och Jonas Apelqvist (även Elin Grönberg var firmatecknare del av året).

Revisorer har varit: Ulf Gustafsson med Cecilia Preston som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Vesanen (sammankallande), Cecilia Preston samt Tor Kindahl, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommitténs sammansättning har varit: Michael Madsen Rasmusson, Eva Bolinder, Ulf Gustafsson, Tor Kindahl och Mirjam Leinberg, valda av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, varav två via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-21. 29 röstberättigade medlemmar deltog, varav två via fullmakt. Stämman beslutade att anta styrelsens förslag till nya stadgar (beslut 1 av 2).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-02-07.

VERKSAMHETEN

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flertalet åtgärder och aktiviteter för att säkerställa att föreningen har en bra ekonomi, gott underhåll och ett trevligt boende.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nya stadgar

Vid föregående årsstämma beslutades om nya stadgar för föreningen. Detta föregicks av en extrainsatt stämma i september 2023. Föreningen beslutade om nya stadgar för att uppdatera dem efter ny lagstiftning.

Beslut om höjda avgifter

Föreningen har under räkenskapsåret beslutat att höja avgifterna med fem (5) procent från 2024-07-01. Främsta skälen till höjningen är: ökade kostnader för leveranser till föreningen på grund av inflationen, höjda räntor, planerat underhåll samt förberedelse inför höjda tomträttsavgälder om ett par år.

Insatser för att minska risker för vattenskador

Föreningen har genomfört förebyggande besiktningar i lägenheterna i samtliga hus i syfte att minska risken för vattenskador. Under verksamhetsåret har föreningen även infört nya och tydligare regler för renovering av badrum och kök, vilket är ett led i att minska riskerna för vattenskador samt framtida misstag vid renovering. Reglerna bygger på Bostadsrättslagen.

Ny förtroendeperson anställdes

Efter flera år av trogen tjänst valde förtroendepersonen Kees Baarten att avsluta sin tjänst för att kunna njuta fullt ut av sin tid som pensionär. Ewa Wiezell anställdes som ny förtroendeperson från och med sommaren 2024. Anställningen föregicks av annons och anställningsförförande med intervju.

Påbörjat utredningar om framtidsfrågor som sophantering, solceller och värmeoptimering

Föreningen har startat utredningar kring flera framtidsfrågor. Dels har en utredning inletts kring sopnedkastan, ovanlig vardsdagslyx som dock är en kostsam service. Föreningen har även tillsatt har en utredning om fastighetsnära insamling av förpackningar vilket inom något år kommer att vara ett lagkrav. Vidare har föreningen startat en utredning om installation av solceller, där frågorna mer precist handlar om hur en eventuell installation ska finansieras och hur stora de ekonomiska vinster och kostanderna för en sådan kan bli. Ett arbete med att utreda installation av värmeoptimering för att bättre ta tillvara på värmen som förvinns ut ur ventilationssystemet har också initierats.

Framfört kritik mot byggnation av boende

Under våren 2023 fattade stadsbyggnadsnämnden för Göteborgs kommun att starta planering för studentbostäder på tomten Brämaregården 72:5, där HSB brf Ekemarken idag har parkeringsplatser. Stadsbyggnadsnämnden fattade våren 2023 beslut om att ändra detaljplan för att möjliggöra en byggnation. Styrelsen har bevakat frågan under verksamhetsåret och plan för påverkansarbete när beslut i frågan om byggnation blir aktuellt framöver.

Övriga väsentliga händelser

Utöver ovan nämnda större händelser finns nedan exempel på vad föreningen genomfört under verksamhetsåret:

- Slutfört byte av fönster till sådana med hög brandskyddsklass.
- Fortsatt arbete med dränering och renovering av dagvattenledningarna.
- Upprustat grillplatsen och andra umgängesytor utomhus.
- Ökat ljudisoleringen av fritidslokalen för att minska risk för störningar.
- Förändrat regler för uthyrning av fritidslokalen.
- Sett över asfaltsbeläggningar, däribland har en dagvattenbrunn och runtliggande asfalt bytts ut.
- Tagit bort de ur brandsäkerhetsynpunkt onödiga inre branddörrarna i tvättstugorna för att förenkla in- och utpassering.
- Satt upp nya anslagstavlor i ek för att passa de nya entrédörrarna.
- Fortsatt projektet med att installera hjärtstartare.

- Genomfört öppna möten för medlemmar, där styrelsen informerat om aktuella händelser och gett möjlighet för dialog mellan styrelsen och medlemmar.
- Amorterat 4 MKR extra på föreningens lån

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Samtliga V/A-stammar i kök och badrum renoverades genom relining.
2008	Fastigheterna energideklarerades.
2008-2011	Renovering av fasader, tak och socklar i grunden, dränering på ett hus där behovet fanns samt fönsterbyte. Samma period installerades nya fläktar och friskluftsintag.
2010	Krypgrunder ventilerades och rensades.
2011-2012	Centralavloppet ut från huset på Vvg 4 renoverades med metoden relining.
2013	Installation av kodlås och nya armaturer samt rörelsevakt i trapphusen. Samma år renoverades lekplatsen och samlingslokalen samt trädgård och jordlotter.
2013-2014	Hissarna renoverades i samtliga hus.
2014	Byte av balkongdörrar och de fönster som vetter mot de inglasade balkongerna. Byte av expansionskärl, installation av ny fasadbelysning på samtliga hus och reparation av ett fläkthus.
2015	Installation av ny utomhusbelysning.
2016	Gästlägenheten gjordes om till två bostadsrätter. Den gamla expeditionen på Vvg 6 renoverades och gjordes om till gästlägenhet och det gamla pannrummet blev expedition. Samma år renoverades samtliga tvättstugor.
2017-2020	Föreningen investerade i två nya, fristående cykelförråd. Renovering av avloppsstammar.
2018-2020	Trapphus, cykelrum och källare målades. Nya energisnåla ljusarmaturer installerades i källare och vind.
2020-2022	Antalet odlingslotter utökades. Upprustning av uteplatsen framför fritidslokalen på Hallegatan 15. Breddning av parkeringsplatserna. Installation av 48 laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar. Nytt system för styrning av värmen inklusive byte av termostatventiler. Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el). Byte av uttjanta avfuktare i torkrum.
2022-2024	OVK och besiktning av lägenheter genomfördes. Nya regler för renovering infördes. Fönsterbyte till fönster av brandsäkerhetskäl.

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

- Utredning och eventuell installation av solceller.
- Utredning och justering av avfallshantering till följd av lagändringar på området.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Installation av hjärtstartare.
- Fortsatt renovering av dagvattenledningar.
- Översyn av vissa asfalts-/plattbeläggningar.
- Målning av ädelputs och omputsning efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 509 och under året har det tillkommit 42 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 514.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	226	239	253	306	318
Skuldsättning, kr/kvm	3 571	3 805	3 869	3 932	4 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	205	216	190	149	130
Årsavgifter, kr/kvm	851	758	758	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	887	840	829	850
Nettoomsättning, tkr	21 152	20 547	19 862	19 302	19 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	850	-288	13	2 921	3 404
Soliditet, %	21	20	20	19	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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Tidigare perioder 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 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Tidigare perioder 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 091 089	0	0	1 091 089
Upplåtelseavgifter, kr	3 553 789	0	0	3 553 789
Underhållsfond, kr	10 403 867	0	1 629 784	12 033 651
S:a bundet eget kapital, kr	15 048 745	0	1 629 784	16 678 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 108 788	-287 892	-1 629 784	6 191 112
Årets resultat, kr	-287 892	287 892	850 047	850 047
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 820 896	0	-779 737	7 041 159
S:a eget kapital, kr	22 869 641	0	850 047	23 719 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 370 216 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	7 820 896
Årets resultat, kr	850 047
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 370 216
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 041 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 041 159
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 152 052	20 546 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 250	424 792
Summa Rörelseintäkter		21 235 302	20 971 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 410 080	-16 628 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 320	-567 739
Personalkostnader	Not 6	-634 698	-620 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 124 843	-2 125 720
Summa Rörelsekostnader		-18 820 941	-19 941 738
Rörelseresultat		2 414 362	1 030 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 926	51 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 653 241	-1 368 998
Summa Finansiella poster		-1 564 315	-1 317 905
Resultat efter finansiella poster		850 047	-287 892
Resultat före skatt		850 047	-287 892
Årets resultat		850 047	-287 892

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	101 607 644	103 698 133
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	77 446	76 584
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 685 090	103 774 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		101 685 590	103 775 217

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 542	20 101
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 417 298	9 274 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 419 773	1 425 678
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 854 613	10 720 475
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	981 034
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	981 034
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	1 013 145	973 924
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 013 145	973 924
Summa Omsättningstillgångar		11 867 757	12 675 432
Summa Tillgångar		113 553 347	116 450 649

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 644 878	4 644 878
Fond för yttre underhåll	12 033 651	10 403 867
Summa Bundet eget kapital	16 678 529	15 048 745

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 191 112	8 108 788
Årets resultat	850 047	-287 892
Summa Fritt eget kapital	7 041 159	7 820 896

Summa Eget kapital	23 719 688	22 869 641
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 928 308	75 165 765
Summa Långfristiga skulder		47 928 308	75 165 765

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 637 457	14 850 000
Leverantörsskulder		2 602 524	598 182
Skatteskulder		53 981	43 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 235	27 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 583 155	2 895 621
Summa Kortfristiga skulder		41 905 352	18 415 244

Summa Skulder		89 833 660	93 581 009
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		113 553 347	116 450 649
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 414 362	1 030 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 124 843	2 125 720
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 124 843	2 125 720
Erhållen ränta	69 835	51 093
Erlagd ränta	-1 547 226	-1 295 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 061 814	1 910 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 746	-465 856
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 596 636	-421 845
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 601 382	-887 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 663 196	1 023 184
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 216	316 471
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 216	316 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 450 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 450 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-822 020	-160 345
Likvida medel vid årets början	10 182 821	10 343 167
Likvida medel vid årets slut	9 360 802	10 182 821

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

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. Erhållen ränta och erlagt ränta skiljer sig från beloppen i resultaträkningen pga att periodiseringar har räknats bort.

Övrigt

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 253 224	17 552 964
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	877 160	1 038 539
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	604 884	605 150
	Årsavgifter lokaler	233 592	224 616
	Hyror lokaler	145 272	143 010
	Hyror garage och parkeringsplatser	778 072	770 856
	Hyror förbrukningsbaserad	22 654	11 302
	Hyror övrigt	92 420	23 500
	Övriga primära intäkter	144 774	177 021
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 152 052	20 546 958
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 152 052	20 546 958

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 752	26 762
	Övriga sekundära intäkter	78 498	398 030
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 250	424 792

Övriga sekundära intäkter 220701-230630: varav elstöd 393 950 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 649 846	-1 552 988
	Reparationer	-1 375 877	-1 093 195
	Planerat underhåll	-2 370 216	-3 808 114
	El	-1 429 192	-2 114 578
	Uppvärmning	-2 605 088	-2 287 917
	Vatten	-804 507	-700 392
	Sophämtning	-696 416	-628 334
	Fastighetsförsäkring	-285 880	-256 002
	Kabel-TV och bredband	-612 477	-606 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-641 200	-625 661
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 184 217	-1 206 736
	Tomträttsavgäld	-1 693 048	-1 693 048
	Övriga driftkostnader	-62 116	-55 070
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 410 080	-16 628 155

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-31 786	-33 858
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 488	-20 163
	Administrationskostnader	-90 983	-56 039
	Extern revision	-28 125	-27 500
	Konsultkostnader	-271 898	-240 693
	Medlemsavgifter	-123 575	-123 625
	Föreningsverksamhet	-20 742	0
	Övriga förvaltningskostnader	-53 723	-65 862
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-651 320	-567 739
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-268 000	-278 000
	Revisionsarvode	-15 000	-10 000
	Övriga arvoden	-72 014	-65 300
	Löner och övriga ersättningar	-175 094	-172 135
	Sociala avgifter	-101 465	-94 689
	Övriga personalkostnader	-3 125	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-634 698	-620 124
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 043 213	-2 043 213
	Avskrivning på markanläggning	-47 276	-47 276
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-34 354	-35 231
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 124 843	-2 125 720
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	27 162	44 592
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61 764	6 501
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	88 926	51 093

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 653 031	-1 368 238
	Övriga räntekostnader	-210	-760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 653 241	-1 368 998
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 684 235	140 684 235
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 455 257	982 500
	Årets investeringar	0	472 757
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	142 139 492	142 139 492
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 441 359	-36 350 870
	Årets avskrivningar	-2 090 489	-2 090 489
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 531 848	-38 441 359
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 607 644	103 698 133
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	245 000 000	245 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 513 000	1 513 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	830 000	830 000
	<i>Summa</i>	449 343 000	449 343 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	112 374 000	112 374 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 121 181	1 039 060
	Årets investeringar	35 216	82 121
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 156 397	1 121 181
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 044 597	-1 009 366
	Årets avskrivningar	-34 354	-35 231
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 078 951	-1 044 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	77 446	76 584

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 347 657	8 227 864
	Övriga fordringar	1 069 641	1 046 832
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 417 298	9 274 696
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 091	26 749
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 400 682	1 398 929
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 419 773	1 425 678
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Fastränteplacering Collector	0	981 034
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	981 034
Not 16	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Aros Kapital	1 004 138	973 924
	Bankkonto SBAB	9 007	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 013 145	973 924

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,56%	2025-10-30	9 350 000	500 000
SBAB	1,98%	2025-01-17	17 887 457	200 000
Nordea Hypotek AB	0,75%	2024-08-21	17 650 000	200 000
Stadshypotek	0,66%	2026-01-30	10 875 000	200 000
Stadshypotek	1,52%	2027-03-01	15 550 000	200 000
Stadshypotek	3,73%	2025-10-30	13 253 308	200 000
			84 565 765	1 500 000

Långfristig del	47 928 308
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 537 457
Kortfristig del	36 637 457
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	562	0
Källskatt och arbetsgivaravgifter	21 389	7 016
Övriga kortfristiga skulder	6 284	20 542
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 235	27 558

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 757 899	1 809 338
Upplupna räntekostnader	219 799	113 784
Övriga upplupna kostnader	605 457	972 499
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 583 155	2 895 621

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 Ekemarken i Göteborg, org.nr. 757200-9251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JONAS APELQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 12:42:36



ARNE HELLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 10:42:39



AMANDA ANDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 23:47:06



OLA KLÅVUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:08:08



CARINA CEDENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:52:29



KJELL RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 18:36:28



JULIA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:43:10



ÅKE WESSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 12:52:10



ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:34:14



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 10:30:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:35:42



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 10:30:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.