



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Masten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Masten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 29:2	1992-02-24	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	44
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 124
Totalt 56 objekt		4 168

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 19 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	5438 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	5640 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg Sannegården GA:19	G:A	717911-5857	1 / 11.5	Utfartsväg och gångväg

Totalt 3 objekt

Sannegården GA:2 och Sannegården GA:10 ingår i Eriksbergs Samfällighetsförening (Org. Nr.: 716444-8453).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Forsberg	Ordförande
Matts Karlsson	Ledamot
John Lindau	Ledamot
Stefan Tullborg	Ledamot
Ann-Sofie Erseus	Ledamot
Jan Roes	Ledamot
Lars Göran Andersson	HSB-ledamot
Gisela Ringström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gisela Ringström, Ann-Sofie Erseus och Stefan Tullborg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Matts Karlsson, Åke Forsberg, Stefan Tullborg och Jan Roes.

Revisorer har varit Bengt Månsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Urban Holmqvist (sammankallande) och Ann-Sofie Halldin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Vid det årliga budgetarbetet beslutar styrelsen om årsavgiften för det kommande budgetåret. Årsavgiften ska täcka föreningens drifts- och räntekostnader. Den ska även täcka föreningens kostnader för framtida underhåll, vilket innebär att nuvarande medlemmar betalar för det slitage som uppstår under budgetåret.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. HSB uppdaterar årligen underhållsplanen med nya priser så att den följer kostnadsutvecklingen inom byggbranschen. Underhållsplanen utgör ett viktigt underlag i budgetarbetet och vilken nivå på föreningens sparande som krävs för att klara framtida underhåll. Föreningens årsstämma beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

På grund av hög inflation och ökade räntekostnader har vi sedan 2022-07-01 höjt årsavgiften med 17%, detta inkluderat den beslutade höjningen från 2024-07-01 om 4%. Vid vårt beslut om höjningen med 4% har vi tagit hänsyn till de ökade räntekostnader som uppkommer när ett av våra lån förfaller 2024-09-01.

Jämfört med många andra nyare föreningar har vi en relativt låg skuldsättning (lägre än 5000 kr per kvadratmeter). Detta innebär att om räntorna för bostadslån sänks i linje med bankernas prognoser kommer vi inte behöva besluta om några dramatiska höjningar av årsavgiften de kommande åren då våra två återstående lån med låga räntor förfaller 2025 och 2026.

Föreningens festkommitté har anordnat både glöggfest och sommarfest med buffé. Uppslutningen var god och festerna mycket uppskattade.

Under verksamhetsåret 2023/24 har vi genomfört följande förbättringar och underhållsåtgärder:

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes där totalt 4 lägenheter krävde åtgärder för godkännande. Tre av dessa rörde att spjällocket i spiskåpan lossnat.

Uppgradering av nödtelefon i hissarna. Nödtelefonerna i båda hissarna har uppgraderats till 4G. Detta var nödvändigt då 2G och 3G näten kommer att stängas ner inom kort.

Undercentralen har digitaliserats för att möjliggöra bättre styrning och kontroll av uppvärmningen i fastigheten och därigenom minska värmekostnaderna.

Backup batterier till allmänna dörrar och brandlarm har bytts ut.

Ångtvättbilen har tvättat textilgolven på våning 2-9 samt 11.

Åtgärder för att spåra orsakerna och åtgärda problemen med inträngande vatten högst upp i sydöstra hörnet fasaden har

påbörjats. En del har åtgärdats och det som återstår kommer att slutföras av det företag föreningen anlitat.

Några exempel på underhåll och renoveringar under tidigare år :

2022/2023

Byte av batteribackup för Aptus enheten för de lägenheter som så önskat.

Ett stort antal cykelställ i cykelrummet har ersatts med nya cykelställ som ger plats för fler cyklar, 36 nya cykelställ på golvet och 24 nya ställ för hängning av cyklar på väggen.

Brandskydd och brandberedskap. Utrymningsvägar har skyltats i källare och på samtliga våningsplan. Förbättring av larm vid eventuell brand på terrassen, detta kopplas nu dels till Securitas och till ett blixtljuslarm i entrén.

Tillgänglighet. För att förbättra tillgängligheten för rullstolar/rullatorer/barnvagnar har ramper över trösklarna monterats vid husets båda entréer.

Renovering av trasigt golv i hiss. Lagt nytt klinkergolv i lilla hissen.

Tillsammans med vår underhållsplanerare från HSB har styrelsen gått igenom fastigheten och stämt av mot de planerade åtgärderna i vår underhållsplan. De mindre fläckar som identifierades i fasaden har eller kommer att förseglas med fasadfärg.

2021/2022

Byte av takfläkten för sopinkasten. Byte av cirkulationspumpen för varmvatten.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) samt rensning av ventilationskanaler.

Installation av nya övervakningskameror. Bytt ut ljusslingan på takterrassen.

2020/2021

Spolning av samtliga avloppsledningar. Slamsugning av brunnar. Renoverat diverse markbelysningar. Ny röklucka med tillhörande galler på baksidan av huset. Renoverat entrédörren till salongen.

2019/2020

Nya fogar runt stenplattorna på husets fasad. Förstärkt inbrottskydd på husets ytterdörrar samt på vissa invändiga dörrar. Nytt innertak med akustikplattor i husets entré. Nya armaturer ovanför husets entrédörr. Renoverat en pump i ventilationsrummet. Ny kyl/frys till gästlägenheten.

2018/2019

Kompletterat säkerheten på taket med skyddskorg, räcke och nya säkringspunkter. Nytt galler vid husets friskluftsintag.

Installerat nya brandvarnare i samtliga lägenheter. Dammbindning av betonggolv i källare och cykelförråd. Byte av batteribackuper till Aptussystemet och brandlarmet. Renoverat de akustiska detektorerna på samtliga våningsplan. Tvättning av heltäckningsmattor på 9 våningsplan.

2017/2018

Ommålning av de röda plåtdörrarna. Ny Aptus centralenhet i en lägenhet. Nya batteribackuper i 44 nödljusarmaturer. Ny dörr till förrådet på takterrassen. Nya persienner i gästlägenheten. Ny Aptusläsare i den lilla hissen. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Byte till LED-lysrör i armaturer som ofta är tända. Åtgärdat sprickor i källargolven.

I och med att fastigheten är relativt ny behöver inga större och mer kostnadskrävande underhållsåtgärder genomföras under de närmaste åren.

Planen följs dock upp årligen för att se om det finns behov av att tidigarelägga några åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	244	289	198	192	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 915	5 011	5 101	5 173	5 605
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 968	5 065	5 165	5 229	5 665
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	188	209	196	168	166
Årsavgifter, kr/kvm	737	663	608	608	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	92	95	93
Totala intäkter, kr/kvm	783	847	715	696	707
Nettoomsättning, tkr	3 226	3 265	2 981	2 894	2 892
Resultat efter finansiella poster, tkr	-210	110	-343	-418	-274
Soliditet, %	84	83	83	83	82

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. I föreningens årsavgifter ingår även el- och vattenintäkt för IMD.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid negativt resultat

Att årets resultat är negativt beror på avskrivningarna som endast är en bokföringsteknisk post. I resultaträkningen redovisas de dock som en kostnad trots att föreningen inte har betalat ut några pengar. Redovisningen följer gällande regler kring bokföring.

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	108 835 000	0	0	108 835 000
Underhållsfond, kr	4 455 362	0	554 526	5 009 888
S:a bundet eget kapital, kr	113 290 362	0	554 526	113 844 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 557 240	110 302	-554 526	-6 001 464
Årets resultat, kr	110 302	-110 302	-209 833	-209 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 446 938	0	-764 359	-6 211 297
S:a eget kapital, kr	107 843 424	0	-209 833	107 633 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 474 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	-5 446 938
Årets resultat, kr	-209 833
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 211 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 211 297
------------------------------------	-------------------

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	3 226 359	3 264 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 426	263 595
Summa Rörelseintäkter		3 262 785	3 528 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 906 638	-1 719 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 575	-210 452
Personalkostnader	Not 6	-94 598	-90 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 080 230	-1 080 230
Summa Rörelsekostnader		-3 194 041	-3 100 498
Rörelseresultat		68 744	428 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 855	7 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-335 432	-325 620
Summa Finansiella poster		-278 577	-317 712
Resultat efter finansiella poster		-209 833	110 302
Resultat före skatt		-209 833	110 302
Årets resultat		-209 833	110 302

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	125 378 551	126 447 391
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	34 171	45 561
Summa Materiella anläggningstillgångar		125 412 722	126 492 952

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	537 260	537 260
Summa Finansiella anläggningstillgångar		537 260	537 260

Summa Anläggningstillgångar

125 949 982

127 030 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 281 424	851 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 339	277 216
Summa Kortfristiga fordringar		1 512 763	1 131 163

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	650 000	350 000
Summa Kortfristiga placeringar		650 000	350 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	755 886	764 899
Summa Kassa och bank		755 886	764 899

Summa Omsättningstillgångar

2 918 649

2 246 062

Summa Tillgångar

128 868 631

129 276 274

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 835 000	108 835 000
Fond för yttre underhåll	5 009 888	4 455 362
Summa Bundet eget kapital	113 844 888	113 290 362

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 001 464	-5 557 240
Årets resultat	-209 833	110 302
Summa Ansamlad förlust	-6 211 297	-5 446 938

Summa Eget kapital

107 633 591 **107 843 424**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 920 474	20 487 339
Summa Långfristiga skulder		12 920 474	20 487 339

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 566 865	400 000
Leverantörsskulder		270 445	143 047
Skatteskulder		11 006	8 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	22 975	19 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	443 275	374 401
Summa Kortfristiga skulder		8 314 566	945 511

Summa Skulder

21 235 040 **21 432 850**

Summa Eget kapital och skulder

128 868 631 **129 276 274**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 68 744 428 014

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 080 230 1 080 230

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 080 230 1 080 230**

Erhållen ränta 52 490 7 908

Erlagd ränta -336 355 -316 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**865 109 1 199 676***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 149 743 -73 940

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 203 113 -198 324

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **352 856 -272 264****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 217 965 927 412****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -56 951

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -536 760

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -593 711****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -400 000 -375 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-400 000 -375 000****Årets kassaflöde****817 965 -41 299****Likvida medel vid årets början** **1 816 627 1 857 926****Likvida medel vid årets slut** **2 634 592 1 816 627**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Då föreningen har implementerat ny kontoplan kan uppgifter från tidigare årsredovisningar skilja sig i resultaträkning och noter.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 817 252	2 735 412
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	220 969	348 410
	Hyror lokaler	90 846	83 677
	Hyror garage och parkeringsplatser	49 640	28 600
	Hyror förbrukningsbaserad	2 490	0
	Övriga primära intäkter	49 224	70 720
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 230 421	3 266 819
	Hyresbortfall	-4 062	-1 902
	<i>Summa</i>	-4 062	-1 902
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 226 359	3 264 917
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 426	263 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 426	263 595
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-265 267	-274 402
	Snö och halk-bekämpning	-26 500	-7 077
	Reparationer	-144 464	-164 113
	Planerat underhåll	-145 474	-14 309
	El	-242 931	-445 500
	Uppvärmning	-407 011	-333 407
	Vatten	-133 118	-93 912
	Sophämtning	-91 492	-94 488
	Fastighetsförsäkring	-51 168	-49 508
	Kabel-TV och bredband	-149 902	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 580	-93 325
	Förvaltningsavtalskostnader	-153 732	-148 979
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 906 638	-1 719 020

På grund av ny kontoplan har bredband/internet för medlemmar flyttats från Övriga externa kostnader till driftskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-153
	Administrationskostnader	-5 158	-161 022
	Extern revision	-11 101	-10 602
	Medlemsavgifter	-25 495	-25 505
	Övriga förvaltningskostnader	-70 822	-13 171
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 575	-210 452

På grund av ny kontoplan har bredband/internet för medlemmar flyttats från Övriga externa kostnader till driftskostnader (se Administrationskostnader i noten).

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 549	-46 451
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-21 500	-21 500
	Sociala avgifter	-14 826	-13 578
	Övriga personalkostnader	-3 222	-6 766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 598	-90 795

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	-1 062 440	-1 062 440
	Avskrivning på markanläggning	-6 400	-6 400
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 390	-11 390
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 080 230	-1 080 230

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>		
	Ränta skattekonto	2 327	162
	Ränteintäkter HSB bunden placering	27 313	4 831
	Ränteintäkter placeringskonton Handelsbanken	26 924	2 789
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	291	126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 855	7 908

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	-334 112	-324 719
	Övriga räntekostnader	-1 320	-901
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-335 432	-325 620
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 157 030	120 157 030
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 500 000	16 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	64 000	64 000
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 721 030	136 721 030
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 273 639	-9 204 799
	Årets avskrivningar	-1 068 840	-1 068 840
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 342 479	-10 273 639
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 378 551	126 447 391
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	498 000	498 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	95 000	95 000
	<i>Summa</i>	144 593 000	144 593 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	27 229 000	27 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	27 229 000	27 229 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	223 110	166 159
	Årets investeringar	0	56 951
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	223 110	223 110
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-177 549	-166 159
	Årets avskrivningar	-11 390	-11 390
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-188 939	-177 549
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 171	45 561

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andelar i HSB:s solcellspark	536 260	0
	Årets anskaffning	0	536 260
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	536 760	536 760
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 228 706	701 728
	Övriga fordringar	52 718	150 156
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 281 424	851 884
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 161	3 380
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 178	273 836
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	231 339	277 216
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	650 000	350 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	650 000	350 000
Not 16	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken Affärskonto	29 969	64 899
	Handelsbanken Placeringskonto	725 917	700 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	755 886	764 899

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	0,98%	2025-09-30	5 551 474	0
Stadshypotek	0,87%	2026-03-01	7 369 000	0
Stadshypotek	2,77%	2024-09-01	7 566 865	400 000
			20 487 339	400 000
Långfristig del			12 920 474	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 566 865	
Kortfristig del			7 566 865	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			400 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,60%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga 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	0,98%	2025-09-30	5 551 474	0
Stadshypotek	0,87%	2026-03-01	7 369 000	0
Stadshypotek	2,77%	2024-09-01	7 566 865	400 000
			20 487 339	400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 566 865	
Kortfristig del			7 566 865	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2024-06-30 2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	725	-2 917
Deposition för hyreskontrakt	22 250	22 250
Övriga kortfristiga skulder	0	61
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 975	19 394

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-06-30 2023-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	302 638	267 863
Upplupna räntekostnader	31 877	32 800
Övriga upplupna kostnader	108 760	73 738
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	443 275	374 401

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 Masten i Göteborg, org.nr. 716445-0194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Masten 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Bostadsrättsförening Masten 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 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 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 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Månsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ÅKE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 09:09:46



MATS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 10:15:32



JAN ROES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 15:14:17



GISELA RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 15:19:14



STEFAN TULLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-26 kl. 11:42:36



LARS GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 09:40:35



ANN-SOFIE ERSEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 12:28:18



JOHN LINDAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-28 kl. 14:40:50



BENGT MÅNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 14:36:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 10:53:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

BENGT MÅNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 14:38:19



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 10:54:14



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.