



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ankaret i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ankaret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9459 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 350:2	1959-07-30	1960

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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 011
41	garageplatser	0
75	p-platser	0
Totalt 268 objekt		10 011

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 49 st 2 rok, 54 st 3 rok, 26 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl Peter Joak Selberg	Ordförande	2023-12-14	
Carl Peter Joak Selberg	Ledamot	2023-04-18	
Erik Bentzer	Ordförande	2023-01-04	2023-12-14
Lena Birgitta Grundell	Ledamot	2023-12-14	
Lena Birgitta Grundell	Suppleant	2023-04-18	2023-12-14
Eva Jane Anita Pärsson	Ledamot	2020-12-06	
Jaime Da Silva Goncalves	Ledamot	2023-01-04	2023-12-14
Jan Elverdam	Ledamot	2016-05-24	
Olov Claes Johan Agné	Ledamot	2023-12-14	
Karina Nilvall	Ledamot	2021-12-02	
Ulrika Gunilla Krave	Ledamot	2023-01-04	2023-12-14
Johan Olof Lyttbacka	Ledamot	2023-01-04	
Carl-Johan Fred Kron	Ledamot	2023-12-14	
Sara Bruér	Suppleant	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Peter Joak Selberg, Johan Olof Lyttbacka, Lena Birgitta Grundell, Eva Jane Anita Pärsson och Carl-Johan Fred Kron.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olov Claes Johan Agné, Karina Nilvall, Carl-Johan Fred Kron och Carl Peter Joak Selberg.

Revisorer har varit: Anna Pernilla Birgitta Abrahamsson med Sara Eriksson-Abrahamsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johanna Edqvist (sammanställande) och Carl-Johan Fred Kron, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2024-03-13.

Allmänt

Styrelsen har under 2024 fortsatt fokusera på att agera på, samt uppdatera, föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är vårt verktyg för att få en tydlig bild av vilket underhåll som behöver utföras och när det bör ske för att vår fastighet ska vara i så gott skick som möjligt samt kostnads- och energieffektiv (se mer under Underhåll, Reparationer och Investeringar nedan).

Slutskedet på ventilations- och fasadprojektet har dragit ut på tiden och lett till att även året har handlat om att se till att det går i mål med de synpunkter som medlemmarna har haft på arbetet.

Vi har upphandlat och mottagit en förstudie kring stamreovering i fastigheten, och inlett förberedelser inför stamreovering i föreningen. Ämnet lyftes under vårens medlemsmöte och vidare aktiviteter är planerade för hösten 2024. Detta påverkar även föreningens ekonomiska planering under de närmaste åren.

Gårdsgruppen har under året intensifierat arbetet utifrån syftet att engagera medlemmar i skötsel och utveckling av vår gemensamma gård. Målet är en välskött grönskande gård byggd på trygghet, gemenskap med sociala "rum" för alla åldrar och olika tillfällen samt att vi genom odlingar successivt strävar efter biologisk mångfald och hållbarhet. På stämman 2023 tilldelades Gårdsgruppen en egen budget om 50 000 kronor vilken i huvudsak använts till inköp av enhetliga och hållbara odlingslådor, verktyg, växter men också till utbildning och konsultation. Gruppen har på ett förtjänstfullt sätt lett och engagerat arbetet under gårdsdagarna höst och vår där ett betydande arbete varit att rensa bergets vilda växtlighet. Gruppen har initierat ett närmare samarbete med MBA så att kommunikationen om vad, när och hur arbeten fördelas och utförs. Gårdsgruppen har tagit över ansvaret för slyröjning på berget, samt beskärning av bärbuskar och fruktträd samt olika syrenbersåer. Många medlemmar har berättat att det är glädjande att se ett ökat omhändertagande av utemiljön. De vackra och prunkande odlingslådorna ledde också till att många av föreningens medlemmar engagerade sig i hålla blommorna vid liv under sommaren genom att sätta upp sig på de vattningsplanerna som varit anslagna i trappuppgångarna.

Ankarbladet har fortsatt att delas ut till samtliga medlemmar fyra gånger per år, i syfte att informera, tipsa, uppmana samt uppmuntra.

Utredningar och besiktningar

Under året har följande utredningar och besiktningar genomförts:

- Uppdatering av underhållsplan
- Förstudie till stamreovering.
- Förberedelser för att bygga egen källsortering senast 2027.
- Uppföljande radonmätning är genomförd i sex lägenheter.
- Nivån på cirkulerande värme till lägenheterna har justerats, med löpande återkoppling från medlemmar.
- Förstudie inför eventuell kamerabevakning för att förhindra klotter.
- 5-årsbesiktning av tvättstugor.
- Sammanställt behov av ommålning av balkongundersidor (garantiärende)
- Besiktning och utredning förhöjd fukthalt sydsidan A-huset.
- Besiktning sjunkande mark A-husets uppgång 13-17

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll samt reparationer gjorts:

- Däckförrådet i garage 4 har reparerats.
- Garageport 1 har reparerats och fått nya fjädrar.
- Ny dörrstängare med fördröjd stängning för att underlätta cykelpassage till garage 4.
- Ny tvättmaskin till fastighetsskötare/lokalvärdare.
- Återkommande reparationer av låsen på sopkärnen
- Föreningslokalen har fått en hel del nya möbler.
- Installerat fläktdriven ventilation i förrådet till föreningslokalen.
- Undertaken i tvättstugorna har fått ny infästning för att förhindra att de lossnar (garantiåtgärd).
- Skyddsrummen och deras tillhörande material har fått en översyn.

Planerade åtgärder kommande räkenskapsår

- Underhåll av gästlägenheten
- Energioptimering - injustering av samtliga radiatorer (pågående)
- Åtgärd av port till garage 3.
- Renovering och underhåll av entrépartierna (pågående).
- Byte till LED-belysning i garage och resterande ej bytta ytor.
- Inspektion av samtliga lägenhetsfönster (pågående).
- Tvättning och påfyllning av sand i sandlådan.
- Införande av nytt kösystem för parkeringsplatser
- Ommålning av balkongundersidor (garantiärende)
- Sätta om trappan vid gaveln uppgång 17.
- Kompletterande växter i rabatter.
- Förbättring av cykelparkeringsplatser.

Utdrag av planerade åtgärder de kommande fem åren

- Stamrenovering
- Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna
- Dränering av syd- och västsidan på B-huset samt norr- och västsidan på A-huset
- Målning av källargolv.
- Underhåll av porttelefoner.
- Underhåll av asfalterade ytor inklusive linjemarkeringar.
- Underhåll av nätstängsel.
- Fortsatt utveckling av gårdens växt- och sociala rum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	280	220	264	273	264
Skuldsättning, kr/kvm	2 014	2 248	2 248	849	849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 014	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	164	153	151	128	117
Årsavgifter, kr/kvm	773	703	682	676	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	852	773	747	744	721
Nettoomsättning, tkr	8 476	7 734	7 480	7 383	7 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 022	1 784	2 194	1 598	-945
Soliditet, %	37	31	27	40	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nya nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	741 521	0	0	741 521
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 506 881	0	520 622	4 027 503
S:a bundet eget kapital, kr	4 248 402	0	520 622	4 769 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 749 824	1 783 663	-520 622	6 012 865
Årets resultat, kr	1 783 663	-1 783 663	2 021 661	2 021 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 533 487	0	1 501 039	8 034 526
S:a eget kapital, kr	10 781 889	0	2 021 661	12 803 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 560 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 378 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	6 533 487
Årets resultat, kr	2 021 661
Reservation till underhållsfond, kr	-560 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 034 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-203 196
Balanseras i ny räkning, kr	7 831 330

Styrelsen föreslår att ytterligare disponera 203 196 kr ur underhållsfonden pga utrangering av fasad och ventilation, därav att balansera till resultat att föra 7 831 330. 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	8 475 777	7 734 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 337	1 198
Summa Rörelseintäkter		8 532 114	7 735 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 613 981	-4 611 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 219	-205 465
Personalkostnader	Not 6	-230 972	-237 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-746 023	-371 408
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-203 196	0
Summa Rörelsekostnader		-6 018 390	-5 425 413
Rörelseresultat		2 513 724	2 310 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 378	21 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-571 441	-547 681
Summa Finansiella poster		-492 063	-526 528
Resultat efter finansiella poster		2 021 661	1 783 663
Resultat före skatt		2 021 661	1 783 663
Årets resultat		2 021 661	1 783 663

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	27 935 115	11 275 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	48 303
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	17 560 170
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 935 115	28 884 334

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700

Summa Anläggningstillgångar

27 935 815 **28 885 034**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 15	38	38
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 16	0	370 816
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	2 622 157	2 711 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	401 382	21 749
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 023 577	3 104 043

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 19	3 800 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 800 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 20	417	571
<i>Summa Kassa och bank</i>		417	571

Summa Omsättningstillgångar

6 823 994 **6 104 614**

Summa Tillgångar

34 759 809 **34 989 648**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	741 521	741 521
Fond för yttre underhåll	4 027 503	3 506 881
Summa Bundet eget kapital	4 769 024	4 248 402

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 012 865	4 749 824
Årets resultat	2 021 661	1 783 663
Summa Fritt eget kapital	8 034 526	6 533 487

Summa Eget kapital

12 803 550 **10 781 889**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	13 166 666	20 166 666
Summa Långfristiga skulder		13 166 666	20 166 666

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 000 000	2 333 334
Leverantörsskulder	Not 22	508 314	316 960
Skatteskulder	Not 23	65 774	101 376
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	107 560	103 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 107 945	1 186 159
Summa Kortfristiga skulder		8 789 593	4 041 092

Summa Skulder

21 956 259 **24 207 758**

Summa Eget kapital och skulder

34 759 809 **34 989 648**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 513 724	2 310 191
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	746 023	371 408
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	746 023	371 408
Erhållen ränta	47 601	21 153
Erlagd ränta	-579 043	-549 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 728 305	2 152 802
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 760	-36 936
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	89 437	-281 402
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	91 197	-318 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 819 501	1 834 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	203 196	-940 515
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	203 196	-940 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 333 334	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 333 334	0
Årets kassaflöde	689 363	893 950
Likvida medel vid årets början	5 666 192	4 772 242
Likvida medel vid årets slut	6 355 555	5 666 192

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,54%
Fasad	2,00%
Ventilation	3,33%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 740 664	7 036 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	413 192	375 348
	Hyror förbrukningsbaserad	6 274	5 841
	Hyror informationsöverföring	228 000	228 000
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	129 611	107 285
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 518 941	7 753 390
	Hyresbortfall	-43 164	-18 984
	<i>Summa</i>	-43 164	-18 984
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 475 777	7 734 406
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	56 337	1 198
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 337	1 198
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 029 924	-1 048 674
	Snö och halk-bekämpning	-75 510	-34 426
	Reparationer	-176 251	-342 259
	Planerat underhåll	-39 378	-50 919
	EI	-205 153	-284 370
	Uppvärmning	-1 059 951	-908 027
	Vatten	-373 066	-339 004
	Sophämtning	-191 545	-172 421
	Fastighetsförsäkring	-54 756	-53 049
	Kabel-TV och bredband	-390 332	-390 331
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-290 336	-283 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-703 161	-702 842
	Övriga driftkostnader	-24 618	-1 309
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 613 981	-4 611 020

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	-37 110	-47 469
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-10 391
	Administrationskostnader	-28 471	-20 845
	Extern revision	-16 875	-18 125
	Konsultkostnader	-74 925	-13 894
	Medlemsavgifter	-54 589	-54 611
	Föreningsverksamhet	-6 489	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 760	-40 131
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-224 219	-205 465
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 871	-30 429
	Revisionsarvode	-12 305	-11 109
	Övriga arvoden	-149 820	-135 240
	Sociala avgifter	-30 226	-55 495
	Övriga personalkostnader	-750	-5 246
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-230 972	-237 519
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	-697 720	-323 103
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 303	-48 305
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-746 023	-371 408
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	-203 196	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-203 196	0
Not 9	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 HSB bunden placering	36 277	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	43 101	21 153
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	79 378	21 153

Not 10	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	-571 231	-544 651
	Övriga räntekostnader	-210	-3 030
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-571 441	-547 681
Not 11	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 943 468	20 943 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 340 000	2 340 000
	Årets investeringar	17 560 171	0
	Årets utrangering	-1 376 964	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 466 675	23 283 468
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 007 608	-11 684 505
	Årets avskrivningar	-697 720	-323 103
	Återförda avskrivningar	0	0
	Årets utrangering	1 173 768	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 531 560	-12 007 608
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 935 115	11 275 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 190 000	4 190 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	264 190 000	264 190 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 211 000	1 211 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 211 000	1 211 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 162 697	-1 114 392
	Årets avskrivningar	-48 303	-48 305
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 211 000	-1 162 697
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	48 303

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	17 560 170	16 619 655
	Årets investeringar	0	940 515
	Omklassificering till byggnad	-17 560 170	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	17 560 170
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 15	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	38	38
	<i>Summa Kundfordringar</i>	38	38
Not 16	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	0	370 816
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	0	370 816
Not 17	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 555 138	2 665 621
	Övriga fordringar	67 019	45 818
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 622 157	2 711 439
Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	31 777	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 605	21 749
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	401 382	21 749
Not 19	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 800 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 800 000	3 000 000

Not 20	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

417

571

Summa Kassa och bank

417

571

Not 21	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	3,91%	2025-03-30	2 333 334	0
Stadshypotek	0,85%	2024-12-01	2 333 333	0
Stadshypotek	1,13%	2026-12-01	2 333 333	0
Stadshypotek	2,01%	2025-03-30	2 333 333	0
Stadshypotek	2,27%	2027-03-30	2 333 333	0
Stadshypotek	3,6%	2027-06-01	4 250 000	0
Stadshypotek	3,6%	2027-06-01	4 250 000	0
			20 166 666	0

Långfristig del

13 166 666

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 000 000

Kortfristig del

7 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 22	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

508 314

316 960

Summa Leverantörsskulder

508 314

316 960

Not 23	Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

65 774

101 376

Summa Skatteskulder

65 774

101 376

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 571	1 101
	Inre fond	74 770	74 770
	Övriga kortfristiga skulder	31 219	27 392
	<i>Summa Övriga skulder</i>	107 560	103 263
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	734 846	700 566
	Upplupna räntekostnader	35 701	43 303
	Övriga upplupna kostnader	337 398	442 290
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 107 945	1 186 159

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 Ankaret i Göteborg, org.nr. 757200-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ankaret 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Pernilla Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CARL PETER JOAK SELBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:02:28



OLOV CLAES JOHAN AGNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 17:13:24



CARL-JOHAN FRED KRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 19:26:24



KARINA NILVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 06:56:06



EVA JANE ANITA PÄRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 17:58:50



JOHAN OLOF LYTTBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 17:28:19



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 14:22:44



LENA BIRGITTA GRUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 10:41:24



**ANNA PERNILLA BIRGITTA
ABRAHAMSSON**

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 17:16:11



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 08:31:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**ANNA PERNILLA BIRGITTA
ABRAHAMSSON**

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 17:17:42



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 08:32:36



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.