



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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 2024-2025

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	Förvävsdatum	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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	förråd	0
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 011
40	garageplatser	480
75	p-platser	0
Totalt 285 objekt		10 491

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.
Johanna Ödman	Ordförande	2024-12-09	
Carl Peter Joak Selberg	Ordförande	2023-12-14	2024-12-09
Carl Peter Joak Selberg	Ledamot	2023-04-18	
Lena Birgitta Grundell	Ledamot	2023-12-14	2024-12-09
Eva Jane Anita Pärsson	Ledamot	2020-12-06	
Jan Elverdam	Ledamot	2016-05-24	
Olov Claes Joha Agné	Ledamot	2023-12-14	
Karina Nilvall	Ledamot	2021-12-02	2024-12-09
Johan Olof Lyttbacka	Ledamot	2023-01-04	2024-12-09
Johan Olof Lyttbacka	Suppleant	2024-12-09	
Carl-Johan Fred Kron	Ledamot	2023-12-14	2024-10-29
Sara Bruér	Ledamot	2024-12-09	
Sara Bruér	Suppleant	2023-12-14	2024-12-09
Carl Lindbom	Ledamot	2024-12-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anita Pärsson, Olov Agné, Peter Selberg och Johanna Ödman samt suppleant Johan Lyttbacka.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anna Pernilla B 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: Axel Sjöberg (sammankallande) och Johanna Edqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

ALLMÄNT

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att uppdatera och följa föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett viktigt verktyg som hjälper oss att planera nödvändiga åtgärder för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick, samtidigt som vi strävar efter kostnads- och energieffektivitet (läs mer under Underhåll, Reparationer och Investeringar).

Föreningen har under året genomfört både större och mindre underhållsinsatser. Parallellt med detta har flera sociala aktiviteter arrangerats, såsom gårdsdagar, medlemsträffar och en uppskattad stampub. Ett viktigt fokusområde har varit att skapa fler möjligheter för medlemmar att engagera sig i föreningens verksamhet på olika nivåer. Syftet har varit att främja gemenskap och skapa fler möjligheter för medlemmar att engagera sig i föreningens verksamhet på olika nivåer. Den ekonomiska förvaltningen av föreningen löper också på med omväxlande budgetarbete, lånehantering och kortsiktiga räntebärande placeringar av tillgängliga pengar. Ett av föreningens lån har amorterats under året, omfattande 2,3 miljoner kr. Vid en av medlemsträffarna diskuterades initiativ till att starta en hållbarhetsgrupp och att anordna en gårdsfest i september. Flera medlemmar har också aktivt bidragit genom arbetsinsatser, exempelvis vid ommålning av gästlägenheten. För att avlasta styrelsen har flera medlemmar adjungerats med ansvar för specifika uppgifter, såsom protokollföring, kontakt med städbolag samt rådgivning i frågor kring stambyte.

Gårdsgruppen

Gårdsgruppen har fortsatt bestå av åtta medlemmar och hållit regelbundna möten. Tre motioner till stämman beviljades, bland annat om ny kompost, borttagning av asfaltgångar och nytt trädäck vid grillplatsen. Arbetet har präglats av målen hållbarhet, trivsel, trygghet och tillgänglighet, med ansvar för gårdens växtlighet och gårdsdagarnas arbetsuppgifter.

Under året har gruppen bland annat utfört slyröjning, flyttat växter, planterat lökar och sommarblommor, installerat tre nya cortenlådor samt smyckat dem i till vinter och påsk. Ett nytt avtal med MBA tydliggör ansvarsfördelningen och speciellt glädjande är att en årlig dialog inför växtsäsongen skrivits in i avtalet. Gårdsdagarna har haft god uppslutning och resulterat i omfattande arbete.

Cykelgruppen

Cykelgruppen har tagit fram förslag för effektivare utnyttjande av ytor i garage 3 och 4, med fokus på både kostnadseffektivitet och användarvänlighet. Garage 3 föreslås anpassas för dagliga cykelpendlare och garage 4 för lådcyklar och säsongsanvändning. Gruppen arbetar även med förbättringar av cykelförråd och planerar att utöka antalet cykelställ, inklusive tvåvåningsställ och ställ med bredare avstånd.

AVTAL

Styrelsen har under året tecknat eller omförhandlat följande löpande avtal:

- Fastighetsskötsel MBA (pågående förhandling)
- Administrativ förvaltning HSB (pågående förhandling)
- Teknisk förvaltning HSB (förnyat)
- Lokalvård HSB (nytecknat)
- Internet och TV Telenor (förnyat)
- Serviceavtal garageportar Pegab Portar (nytecknat)

UTREDNINGAR och BESIKTNINGAR

Under året har följande utredningar och besiktningar genomförts:

- Uppdatering av underhållsplan
- Fortsatt arbete med förberedelser för stamrenovering
- Filmning av stående avloppstammar samt i bottenplatta
- Fortsatt arbete med förberedelser för att bygga egen källsortering senast 2027
- Uppföljande radonmätning är genomförd i två lägenheter
- 2-årsbesiktning av balkongmålning
- Utökad besiktning och utredning förhöjd fukthalt sydsidan A-huset
- Skyddsrum inventering av material

- Inspektion och planering för åtgärd bristande fågel nät i takfot i B-huset
- 5-årsbesiktning tvättstugor i B-huset
- Projektering för utbyte av lägenhetsdörrar och ev installation av postboxar
- Slutfört besiktning av samtliga lägenhetsfönster
- Inventering asfaltsytor inklusive gångstråk på berget
- Inventering av extraförråd
- Undersökning av förutsättningar för solhybrider och bergvärme

UNDERHÅLL, REPARATIONER och INVESTERINGAR

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

- Injustering av värmesystemet
- Nytt tryckkärl i A-huset
- Ommålning av ca 60 balkongtak (garantiåtgärd)
- Konvertering till LED-belysning i samtliga kvarvarande gemensamma utrymmen
- Ny punktbelysning i garageport 1 - 3
- Spolning av samtliga stående stammar samt i bottenplatta
- Utbyte torkelement torktumlare
- Storstädning samtliga garage
- Ny motordriven garageport med gångdörr i garage 3 (cykelgarage)
- Omsättning av trappa gaveln HG 17
- Kontroll av dränering gaveln HG 17
- Uppfyllning under entré trappor HG 15 - 17
- Slutfört målning av samtliga entrepartier, samt komplettering med tröskelplåtar
- Åtgärdat brister i lägenhetsfönster utifrån inventering
- Tvättning och påfyllning av sand i sandlådan
- Infört nytt kösystem för parkeringsplatser
- Kompletterat och avslutat ventilationsprojektet
- Åtgärdat bristande luftspalt och brister i plåtarbete i tegelfasaden A-huset.11 - 17
- Ny träd-belysning och buskbelysning främre gården
- Nya planteringar av blommor och buskar
- Nya blomlådor vid portarna

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

Planerade åtgärder kommande räkenskapsår

- Förberedande projektering för stamreovering
- Projektering för att bygga egen källsortering
- Förbättring av cykelparkeringsplatser
- Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna och ev installation av postboxar
- Byte av låssystem gemensamma dörrar
- Underhåll av asfalterade ytor inklusive linjemarkeringar och räcken
- Renovering av gångstigar på berget
- Renovering av uteplats B-huset
- Sanering av parkslide mot Oljekvarnsgatan
- Bygga av kompost gaveln HG 27
- Komplettering av lekutrustning gården
- Lagning av betongpelare garage
- Klotterprevention
- Slipning av golv i gästlägenheten

Utdrag av planerade åtgärder de kommande fem åren

- Stamreovering avlopp och tappvattenstammar
- Dränering av syd- och västsidan på B-huset samt norr- och västsidan på A-huset
- Målning av källargolv
- Renovering av taken
- Energoptimering
- OVK-besiktning
- Underhåll av porttelefoner
- Underhåll av nätstängsel
- Fortsatt utveckling av gårdens växtliv och sociala rum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	255	280	220	264	273
Skuldsättning, kr/kvm	1 700	2 014	2 248	2 248	849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 781	2 014	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	2	1
Energikostnad, kr/kvm	160	164	153	151	128
Årsavgifter, kr/kvm	797	773	703	682	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	852	773	747	744
Nettoomsättning, tkr	9 230	8 476	7 734	7 480	7 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 737	2 022	1 784	2 194	1 598
Soliditet, %	43	37	31	27	40

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	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	4 027 503	0	159 480	4 186 983
S:a bundet eget kapital, kr	4 769 024	0	159 480	4 928 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 012 865	2 021 661	-159 480	7 875 046
Årets resultat, kr	2 021 661	-2 021 661	1 737 432	1 737 432
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 034 526	0	1 577 952	9 612 478
S:a eget kapital, kr	12 803 550	0	1 737 432	14 540 982

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 277 324 kr samt enligt beslut på fg års stämma med 203 196 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	8 034 526
Årets resultat, kr	1 737 432
Reservation till underhållsfond, kr	-640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	480 520
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 612 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 612 478

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

RESULTATRÄKNING

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

Nettoomsättning	Not 2	9 229 683	8 475 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	56 337
Summa Rörelseintäkter		9 229 683	8 532 114

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 680 876	-4 613 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 198	-224 219
Personalkostnader	Not 6	-485 674	-230 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-663 836	-746 023
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-203 196
Summa Rörelsekostnader		-7 044 584	-6 018 390

Rörelseresultat**2 185 100****2 513 724****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	127 576	79 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-575 244	-571 441
Summa Finansiella poster		-447 668	-492 063

Resultat efter finansiella poster**1 737 432****2 021 661****Resultat före skatt****1 737 432****2 021 661****Årets resultat****1 737 432****2 021 661**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	28 456 142	27 935 115
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	75 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 531 141	27 935 115

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

28 531 841 **27 935 815**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	1 897	38
Aktuell skattefordran	Not 15	2 502	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	1 696 222	2 622 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	421 546	401 382
Summa Kortfristiga fordringar		2 122 167	3 023 577

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	3 500 000	3 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 500 000	3 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 19	417	417
Summa Kassa och bank		417	417

Summa Omsättningstillgångar

5 622 584 **6 823 994**

Summa Tillgångar

34 154 425 **34 759 809**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	741 521	741 521
Fond för yttre underhåll	4 186 983	4 027 503
Summa Bundet eget kapital	4 928 504	4 769 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 875 046	6 012 865
Årets resultat	1 737 432	2 021 661
Summa Fritt eget kapital	9 612 478	8 034 526

Summa Eget kapital

14 540 982 **12 803 550**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 833 333	13 166 666
Summa Långfristiga skulder		17 833 333	13 166 666

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	7 000 000
Leverantörsskulder	Not 21	392 983	508 314
Skatteskulder	Not 22	0	65 774
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	126 694	107 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 260 434	1 107 945
Summa Kortfristiga skulder		1 780 110	8 789 593

Summa Skulder

19 613 443 **21 956 259**

Summa Eget kapital och skulder

34 154 425 **34 759 809**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Rörelseresultat 2 185 100 2 513 724

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 663 836 746 023

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **663 836 746 023**

Erhållen ränta 150 994 47 601

Erlagd ränta -561 186 -579 043

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 438 744 2 728 305***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 997 1 760

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -23 540 89 437

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-25 538 91 197****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 413 206 2 819 501****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 259 862 203 196

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-1 259 862 203 196****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 333 333 -2 333 334

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 333 333 -2 333 334****Årets kassaflöde****-1 179 990 689 363****Likvida medel vid årets början** **6 355 555 5 666 192****Likvida medel vid årets slut** **5 175 566 6 355 555**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 359 944	7 740 664
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	228 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	501 276	413 192
	Hyror förbrukningsbaserad	8 551	6 274
	Hyror informationsöverföring	0	228 000
	Hyror övrigt	8 862	1 200
	Övriga primära intäkter	161 221	129 611
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 267 854	8 518 941
	Hysesbortfall	-38 171	-43 164
	<i>Summa</i>	-38 171	-43 164
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 229 683	8 475 777
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	56 337
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	56 337
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 117 436	-1 029 924
	Snö och halk-bekämpning	-5 400	-75 510
	Reparationer	-1 019 100	-176 251
	Planerat underhåll	-277 324	-39 378
	EI	-217 258	-205 153
	Uppvärmning	-1 028 433	-1 059 951
	Vatten	-437 063	-373 066
	Sophämtning	-212 948	-191 545
	Fastighetsförsäkring	-57 007	-54 756
	Kabel-TV och bredband	-390 330	-390 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-283 278	-290 336
	Förvaltningsavtalskostnader	-622 740	-703 161
	Övriga driftkostnader	-12 558	-24 618
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 680 876	-4 613 981

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 829	-37 110
	Administrationskostnader	-72 376	-28 471
	Extern revision	-20 625	-16 875
	Konsultkostnader	-36 462	-74 925
	Medlemsavgifter	-54 600	-54 589
	Föreningsverksamhet	-845	-6 489
	Övriga förvaltningskostnader	-11 461	-5 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 198	-224 219
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-303 160	-37 871
	Revisionsarvode	-13 200	-12 305
	Övriga arvoden	-65 040	-149 820
	Sociala avgifter	-103 699	-30 226
	Övriga personalkostnader	-575	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-485 674	-230 972
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-663 836	-697 720
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-48 303
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-663 836	-746 023
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-203 196
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-203 196
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	126 664	36 277
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	912	43 101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	127 576	79 378

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-572 820	-571 231
	Övriga räntekostnader	-2 424	-210
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-575 244	-571 441
Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 126 675	20 943 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 340 000	2 340 000
	Årets investeringar	1 184 863	17 560 171
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 376 964
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	40 651 538	39 466 675
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 531 560	-12 007 608
	Årets avskrivningar	-663 836	-697 720
	Årets utrangering	0	1 173 768
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 195 396	-11 531 560
	Utgående redovisat värde	28 456 142	27 935 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	903 000	4 190 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 220 000	0
	Summa	237 123 000	264 190 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	22 500 000	22 500 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	17 560 170
	Årets investeringar	75 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-17 560 170
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	75 000	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 897	38
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 897	38
Not 15	Aktuell skattefordran	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	2 502	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	2 502	0
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 675 149	2 555 138
	Övriga fordringar	21 073	67 019
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 696 222	2 622 157
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 359	31 777
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 187	369 605
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	421 546	401 382
Not 18	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 500 000	3 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	3 800 000
Not 19	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	417	417
	<i>Summa Kassa och bank</i>	417	417

Not 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,38%	2030-03-30	2 333 334	0
	Stadshypotek	3,26%	2029-03-30	2 333 333	0
	Stadshypotek	3,6%	2027-06-01	4 250 000	0
	Stadshypotek	3,6%	2027-06-01	4 250 000	0
	Stadshypotek	2,27%	2027-03-30	2 333 333	0
	Stadshypotek	1,13%	2026-12-01	2 333 333	0
				17 833 333	0
	Långfristig del			17 833 333	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			0	
	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			3,03%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 21	Leverantörsskulder	2025-06-30		2024-06-30	
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder		392 983	508 314	
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>		392 983	508 314	
Not 22	Skatteskulder	2025-06-30		2024-06-30	
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder		0	65 774	
	<i>Summa Skatteskulder</i>		0	65 774	
Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30		2024-06-30	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		2 146	1 571	
	Inre fond		74 770	74 770	
	Övriga kortfristiga skulder		49 778	31 219	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		126 694	107 560	

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	834 391	734 846
	Upplupna räntekostnader	49 759	35 701
	Övriga upplupna kostnader	376 284	337 398
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 260 434	1 107 945

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.

Göteborg 2025-10-28

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg, org.nr. 7572009459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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, menär ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2024 / 2025

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

JOHANNA ÖDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 20:54:53



OLOV CLAES JOHA AGNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 22:28:11



EVA JANE ANITA PÄRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 21:30:42



SARA BRUÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 20:55:44



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 13:36:11



CARL PETER JOAK SELBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:08:38



CARL LINDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 20:50:10



ANNA PERNILLA B ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 22:49:42



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:34:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

ANNA PERNILLA B ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 22:52:00



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:34:07



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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