



Foto: C Norlander

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Vita Fläcken



DAGORDNING vid Vita Fläckens årsstämma 2024-11-26

- § 1 Föreningsstämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоорdförande (styrelsens förslag är HSB jurist Andrea Gordon)
- § 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- § 6 Godkännande av dagordning
- § 7 Val av två justerare
- § 8 Val av minst två rösträknare
- § 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- § 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- § 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- § 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- § 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 18 Presentation av HSB-ledamot
- § 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- § 20 Val av revisor/er och suppleant
- § 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- § 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- § 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
Motioner från medlem: se särskild till årsredovisningen bifogad kallelse.
- § 25 Föreningsstämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vita Fläcken i Askim Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9020 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Askim 2:136	1964-06-25	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	förråd	13
227	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 475
280	p-platser	0
Totalt 520 objekt		16 488

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 33 st 2 rok, 67 st 3 rok, 48 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Askim GA:25	G:A	717906-3883	0 / 0	Väg

Totalt 1 objekt

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Glenn Magnusson	Ordförande
Christer Norlander	Ledamot
Elisabeth Karlberg	Ledamot
Marianne Alfons	Ledamot
Åse Zachrisson	Ledamot
Hans Dahlström	Ledamot
Robert Stojilkovski	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Norlander, Hans Dahlström och Åse Zachrisson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Norlander, Elisabeth Karlberg, Glenn Magnusson och Marianne Alfons.

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

Valberedning har varit: Thomas Frisk (sammankallande) och Dragoslav Arsén och Otto Linton, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2023-10-17. På stämman deltog 18 medlemmar varav 1 fullmakt. Att godkänna HSB nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%, samt fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-05.

Under verksamhetsåret 2023 / 2024 har följande väsentliga händelser skett

- * Genomfört en extra stämma avseende antagandet av nya stadgar
- * Linjemålat parkeringsrutorna på parkeringen Solarvsplan
- * Infört en parkeringspolicy
- * Installerat iLOQ lås i resterande dörrar till allmänna utrymmen
- * Påbörjat genom HSB försorg en Fastighetsanalys
- * Reparerat och genomfört en säkerhets kontroll på gungor och lekställning
- * Påbörjat en renovering / relining av avloppsrören

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Alla större och väsentliga reparationer och åtgärder som skett finns dokumenterade på föreningens hemsida www.hsb.se/goteborg/brf/vitaflacken

Åtgärderna ligger i kronologisk ordning.

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

- * att infodra samtliga avloppsrör som ligger under huskropparna
- * att byta termostatventiler samt justera in värmen i alla lägenheter
- * att förse samtliga lägenheter med en rumsgivare så att alla boende får likvärdig värme i sin lägenhet
- * påbörja en förstudie avseende byte av samtliga fönster som sattes in 1986
- * byte entrépartier samt trapphusmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 297 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	178	218	242	212	223
Skuldsättning, kr/kvm	2 977	3 037	3 098	2 981	3 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 977	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	190	163	161	153	144
Årsavgifter, kr/kvm	746	689	656	637	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	747	701	672	655
Nettoomsättning, tkr	13 149	12 298	11 529	11 022	10 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	465	-1 282	-3 813	-143	-662
Soliditet, %	32	32	33	37	37

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.

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.

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	2 546 092	0	0	2 546 092
Upplåtelseavgifter, kr	15 758 163	0	0	15 758 163
Underhållsfond, kr	0	0	1 330 906	1 330 906
S:a bundet eget kapital, kr	18 304 255	0	1 330 906	19 635 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 398 124	-1 281 542	-1 330 906	5 785 676
Årets resultat, kr	-1 281 542	1 281 542	464 651	464 651
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 116 582	0	-866 255	6 250 327
S:a eget kapital, kr	25 420 837	0	464 651	25 885 488

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 094 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 116 583
Årets resultat, kr	464 651
Reservation till underhållsfond, kr	-4 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 969 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 250 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 250 328

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	13 149 228	12 297 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 245	3 353
Summa Rörelseintäkter		13 165 473	12 301 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 175 778	-10 018 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 570	-280 155
Personalkostnader	Not 6	-567 626	-521 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 302 682	-1 886 817
Summa Rörelsekostnader		-11 339 657	-12 706 907
Rörelseresultat		1 825 817	-405 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 448	1 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 365 613	-877 418
Summa Finansiella poster		-1 361 165	-875 925
Resultat efter finansiella poster		464 651	-1 281 542
Resultat före skatt		464 651	-1 281 542
Årets resultat		464 651	-1 281 542

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	68 295 209	70 597 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	7 576 354	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 871 563	70 597 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		75 872 063	70 598 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	4 014	21 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 686 781	6 421 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	845 450	744 043
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 536 245	7 186 961
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	575 000	575 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		575 000	575 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	19 657	28 978
<i>Summa Kassa och bank</i>		19 657	28 978
Summa Omsättningstillgångar		4 130 902	7 790 940
Summa Tillgångar		80 002 965	78 389 331

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 304 255	18 304 255
Fond för yttre underhåll	1 330 906	0
Summa Bundet eget kapital	19 635 161	18 304 255

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 785 676	8 398 124
Årets resultat	464 651	-1 281 542
Summa Fritt eget kapital	6 250 328	7 116 583

Summa Eget kapital	25 885 489	25 420 838
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 213 007	20 470 000
Summa Långfristiga skulder		31 213 007	20 470 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 825 000	29 568 007
Leverantörsskulder		3 404 711	777 539
Skatteskulder		22 314	42 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	54 745	83 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 597 700	2 027 781
Summa Kortfristiga skulder		22 904 470	32 498 493

Summa Skulder		54 117 477	52 968 493
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		80 002 965	78 389 331
--------------------------------	--	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 825 817	-405 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 302 682	1 886 817
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 302 682	1 886 817
Erhållen ränta	4 448	1 493
Erlagd ränta	-1 334 359	-775 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 798 587	707 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 254	128 683
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 117 729	408 449
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 069 476	537 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 868 063	1 244 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 576 354	-230 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 576 354	-230 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-3 708 291	13 927
Likvida medel vid årets början	6 306 007	6 292 081
Likvida medel vid årets slut	2 597 717	6 306 007

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kapitlet 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Vita Fläcken i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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:	10-30 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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 283 578	11 356 914
	Hyror lokaler	3 780	4 230
	Hyror garage och parkeringsplatser	830 102	843 111
	Hyror förbrukningsbaserad	29 488	59 130
	Övriga primära intäkter	110 400	92 597
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 257 348	12 355 982
	Hyresbortfall	-108 120	-58 044
	<i>Summa</i>	-108 120	-58 044
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 149 228	12 297 938
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 245	3 353
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 245	3 353
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 861 344	-1 575 631
	Snö och halk-bekämpning	-168 741	-67 080
	Reparationer	-781 054	-721 634
	Planerat underhåll	-169 094	-2 983 341
	EI	-432 004	-325 839
	Uppvärmning	-2 035 128	-1 796 153
	Vatten	-670 888	-569 112
	Sophämtning	-267 589	-261 846
	Fastighetsförsäkring	-142 331	-137 882
	Kabel-TV och bredband	-620 772	-572 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-371 780	-362 563
	Förvaltningsavtalskostnader	-655 053	-592 019
	Övriga driftkostnader	0	-52 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 175 778	-10 018 261

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	-600	0
	Administrationskostnader	-87 526	-76 168
	Extern revision	-21 000	-20 000
	Konsultkostnader	-75 083	-77 877
	Medlemsavgifter	-77 100	-77 100
	Övriga förvaltningskostnader	-32 261	-29 011
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-293 570	-280 155
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Förtroendeman</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-258 350	-221 150
	Revisionsarvode	-13 000	-12 000
	Övriga arvoden	-23 970	-33 900
	Löner och övriga ersättningar	-168 042	-164 754
	Sociala avgifter	-64 110	-56 141
	Kurser och konferenser	-40 155	-33 729
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-567 626	-521 674
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	-1 726 869	-1 311 007
	Avskrivning på markanläggning	-575 813	-575 810
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 302 682	-1 886 817
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 448	1 493
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 448	1 493
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 362 170	-873 934
	Övriga räntekostnader	-3 443	-3 484
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 365 613	-877 418

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 379 194	85 379 194
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 961 000	2 961 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 403 902	17 173 277
	Årets investeringar	0	230 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 744 096	105 744 096
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 146 205	-33 259 388
	Årets avskrivningar	-2 302 682	-1 886 817
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 448 887	-35 146 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 295 209	70 597 891
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	137 000	137 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	58 000	58 000
	<i>Summa</i>	325 195 000	325 195 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	63 500 000	63 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	209 861	209 861
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	209 861	209 861
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-209 861	-209 861
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-209 861	-209 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Relining bottenplattan	7 576 354	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 576 354	0
	Relining bottenplattan		

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 014	21 506
	<i>Summa Kundfordringar</i>	4 014	21 506
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 578 059	6 277 029
	Skattekonto	108 722	144 383
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 686 781	6 421 412
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	845 450	744 043
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	845 450	744 043
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	575 000	575 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	575 000	575 000
Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	19 657	28 978
	<i>Summa Kassa och bank</i>	19 657	28 978

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,37%	2025-04-17	3 925 000	100 000
Nordea Hypotek AB	3,4%	2028-05-17	6 970 000	200 000
Nordea Hypotek AB	0,63%	2024-11-20	13 500 000	500 000
Stadshypotek	4,47%	2026-10-30	7 175 000	100 000
Stadshypotek	3,64%	2025-12-30	9 805 507	50 000
Stadshypotek	3,62%	2026-01-30	7 662 500	50 000
			49 038 007	1 000 000

Långfristig del	31 213 007
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 425 000
Kortfristig del	17 825 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

Övriga skulder		
Momsskuld	14 608	38 507
Källskatt	6 392	6 267
Inre fond	0	9
Övriga kortfristiga skulder	33 745	38 381
Summa Övriga skulder	54 745	83 163

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 211 155	1 072 275
Upplupna räntekostnader	195 686	164 432
Övriga upplupna kostnader	190 859	791 074
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 597 700	2 027 781

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 Vita Fläcken i Askim Göteborg, org.nr. 757200-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vita Fläcken i Askim 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. Risker 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	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vita Fläcken i Askim 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.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
--	--

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:	
företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.	
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Göteborg
Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Willy Bryngnäs
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

GLENN MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 16:08:57



ROBERT STOJILKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 16:51:58



CHRISTER NORLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:26:36



MARIANNE ALFONS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:13:15



HANS DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:32:35



ELISABETH KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:51:58



ÅSE ZACHRISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:51:46



WILLY BRYNGNÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 17:08:53



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 09:44:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

WILLY BRYNGNÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 08:22:17



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 09:44:28



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.