



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Backadalen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backadalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 100:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1971
Backa 101:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1971
Backa 71:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 71:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1972
Backa 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1971
Backa 73:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-02-24	1971
Backa 74:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-05-06	1970

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
190	garageplatser	0
117	p-platser	0
16	lokaler (hyresrätt)	2362
969	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	68867
2	lägenheter (hyresrätt)	140
Totalt 1294 objekt		71369

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 308 st 2 rok, 499 st 3 rok, 107 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Augustsson	Ordförande	2016-12-01	
Leif Bruun	Ledamot	2015-12-03	
Klas Sjödell	Ledamot	2018-11-21	2022-08-29
Marie Elisabet Tomasits	Ledamot	2023-01-03	
Per Lundqvist	Ledamot	2022-09-01	
Sverker Jacobson	Ledamot	2021-12-09	
Sabina Jonsson-Khan	Ledamot	2021-12-09	
Michael Nemez	Ledamot	2020-12-17	
Daniel Arousell	Suppleant	2022-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sverker Jacobson, Sabina Jonsson-Khan, Marie Elisabet Tomasits och Daniel Arousell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Bruun, Rolf Augustsson, Sverker Jacobson, Michael Nemez.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enighet med stadgar 2011.

Revisorer har varit: Yang Zhang med Eda Märta Maria Bäckström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Lindgren (sammankallande), Lilly Marianne Björkebro, Rigmor Marianne Friis samt Johan Engvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-28. På stämman deltog 102 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +1%,
fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-31.

I år har vi slutfört:

- Installation av digitala info- och bokningstavlor i trapphusen.
- Anläggning av underjordsbehållare för en ny sophantering för att kunna stänga de gamla soprummen i husen samt plantering av träd och grönt runt om sopstationerna.

Andra installationer som inte är helt slutförda:

- Installerat 36 laddplatser varav 30st är förhyrda. Här väntar vi in bidraget från naturvårdverket.

Under året har vi även:

- Bytt ytterdörrar till loftgångshusens bottenlägenheter.
- Byggt barnvagnsrum i de södra loftgångshusen.
- Slutfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Påbörjat projektering av tak/fasadrenovering som kommer att starta hösten 2023. Detta innefattar byte av flera komponenter på tak så som fläktar men även solceller. Grundkontakten är på 65 miljoner ink moms varav 55 miljoner finansieras med lån.
- Ansökt och fått utbetalt elstöd på 1 847 809 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Vi har installerat nya elmätare och IMD-infrastruktur i alla lägenheter och vi har samtidigt genomfört en radonmätning
2022	Renoverat lekplatserna på husen vid Akkas Gata.
2022	Renoverat alla 8 hissar i föreningen.
2021	Nya vägbommar in till gårdarna. Målat trapphus loftgångshusen.
2020	Fortsatt renovera lekplatser samt byggt ett utegym.
2019	Bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytt lås i alla lägenheter och allmänna utrymmen.
2018	Installation av nya porttelefoner. Byte av skalskydd på entréerna till taggar Ny lekplatsutrustning på en gård (Sandön), bergvärmeprojektet avslutat.
2017	Fönster i loftgångarna byttes. Fortsättning bergvärmeprojekt.
2016	Bytes termostat- och radiatorsbyte i den del av föreningen som har konverterat till bergvärme.
2015	Utfördes PCB-sanering av fogar i entrépartierna. Föreningen har också installerat bergvärme och fräschat upp uthyrningslägenheten.
2014	Ny entrépark har anlagts med lekskulpturer, boulebana, sittplatser och planteringar.
2013	Utbyte av utfackningsväggar och balkongpartier.
2008	Renovering av elstigar samt stammar i kök och badrum.

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

- Vi har påbörjat entreprenaden för tak/fasadrenovering som förväntas pågå till år 2027. Detta innefattar byte av flera komponenter på tak så som fläktar men även solceller.
- Kommande renovering av loftgångarna.
- Eftersom föreningens tomt för G1 har blivit uppsagd så arbetar vi löpande med att hitta lösningar för att ersätta parkeringsplatser.
- TV- och bredbandsavtal från Tele 2 är uppsagt och ny upphandling kommer att ske till januari 2025.
- Vi kommer att byta ut lysrörsarmaturer i skyddsrummen och andra gemensamma utrymmen samt plafond-armaturerna på loftgångshusens fasader med start hösten 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 94 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1269 och under året har det tillkommit 102 och avgått 98 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	291	305	318	290	266
Skuldsättning, kr/kvm	3 074	3 173	3 272	3 360	3 439
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	235	194	159	147	168
Driftskostnad, kr/kvm	624	540	497	486	482
Årsavgifter, kr/kvm	856	839	831	831	814
Totala intäkter, kr/kvm	961	885	865	836	829
Nettoomsättning, tkr	65 907	62 384	61 597	59 477	59 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 148	11 014	12 712	9 592	8 209
Soliditet, %	39	36	34	30	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	3 683 643	0	0	3 683 643
Upplåtelseavgifter, kr	195 863	0	0	195 863
Underhållsfond, kr	89 661 281	0	2 531 540	92 192 821
S:a bundet eget kapital, kr	93 540 787	0	2 531 540	96 072 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 526 675	11 013 626	-2 531 540	43 008 761
Årets resultat, kr	11 013 626	-11 013 626	12 148 453	12 148 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	45 540 301	0	9 616 913	55 157 214
S:a eget kapital, kr	139 081 088	0	12 148 453	151 229 541

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 768 460 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	45 540 301
Årets resultat, kr	12 148 453
Reservation till underhållsfond, kr	-3 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	768 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 157 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	55 157 214
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	65 907 462	62 454 369
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 686 443	679 368
Summa rörelseintäkter		68 593 905	63 133 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-42 441 057	-36 510 789
Underhållskostnader	Not 4	-768 460	-3 433 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 092 715	-2 059 712
Personalkostnader	Not 6	-576 864	-499 103
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-7 873 293	-7 331 527
Summa rörelsekostnader		-53 752 390	-49 834 256
Rörelseresultat		14 841 516	13 299 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	311 722	48 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 004 784	-2 334 562
Summa finansiella poster		-2 693 062	-2 285 855
Årets resultat	Not 10	12 148 453	11 013 626

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	342 408 035	339 646 007
Inventarier	Not 12	16 530	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	1 415 441	8 900 634
		<u>343 840 006</u>	<u>348 546 641</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 500	2 500
		<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
Summa anläggningstillgångar		343 842 506	348 549 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	283 246	186 997
Övriga fordringar	Not 16	16 923 389	11 624 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	6 381 502	5 256 399
		<u>23 588 138</u>	<u>17 068 284</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	22 000 000	22 000 000
Kassa och bank		157 754	159 313
Summa omsättningstillgångar		45 745 891	39 227 597
Summa tillgångar		389 588 397	387 776 738

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 879 506	3 879 506
Underhållsfond	92 192 821	89 661 281
	<u>96 072 327</u>	<u>93 540 787</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	43 008 761	34 526 675
Årets resultat	12 148 453	11 013 626
	<u>55 157 214</u>	<u>45 540 301</u>
Summa eget kapital	151 229 541	139 081 088
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 138 480 219	187 285 965
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 80 930 672	39 190 554
Leverantörsskulder	4 163 738	7 166 081
Skatteskulder	189 039	121 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 6 600 379	7 192 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 7 994 810	7 739 828
	<u>99 878 638</u>	<u>61 409 685</u>
Summa skulder	238 358 857	248 695 650
Summa Eget kapital och skulder	389 588 397	387 776 738

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,3%	Smart Heat	5,0%	Hissar	2,5%
Inventarier	20,0%	Elförstärkning	2,5%	Lekplatser	10,0%
Fönster, loftgångar	2,0%	Säkerhetsdörrar	2,5%	Elmätare	2,5%
Radiatorbyte	3,0%	Entréplatser	2,5%	Sopstationer	3,3%
Porttelefoner	4,0%	Utegyms	10,0%	Digitalinformationstavlor	6,7%
Bergvärme	1,0%	Lekplats	10,0%		
Utrustning bergvärme	5,0%	Vägbommar	6,7%		

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 30 070 367 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	58 934 478	57 768 229
Hyror	1 766 251	1 442 235
Elintäkter	4 600 470	2 721 780
Övriga intäkter	606 263	522 125
	65 907 462	62 454 369
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 686 443	679 368
*Varav försäkringsersättning	427 828	290 469
*Varav elstöd	1 847 809	
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	8 110 391	9 016 687
Reparationer	5 807 942	2 777 783
El	8 770 800	7 171 592
Uppvärmning	4 693 006	3 654 138
Vatten	3 283 169	3 037 754
Sophämtning	1 467 464	1 295 743
Övriga avgifter	2 251 477	1 723 442
Förvaltningsarvoden	2 800 015	2 928 469
Tomträttsavgäld	3 686 905	3 550 127
Övriga driftskostnader	1 569 887	1 355 054
	42 441 057	36 510 789
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	85 766	417 123
VVS	108 825	410 821
Transport	93 750	0
Byggnad utvändigt	360 921	2 031 376
Markytor	0	405 694
Styr och övervakning	0	19 589
Utrustning	119 198	148 522
	768 460	3 433 125
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 732 876	1 673 609
Medlemsavgifter	299 760	299 809
Övriga externa kostnader	60 079	86 294
	2 092 715	2 059 712
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	317 520	256 800
Sammanträdesersättningar	54 755	51 600
Revisorsarvode	32 536	31 898
Löner och andra ersättningar	90 477	81 729
Sociala kostnader	78 138	77 076
Kurser och konferenser	3 438	0
	576 864	499 103
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	7 284 211	6 875 938
Markanläggningar	584 949	451 921
Inventarier	4 133	3 668
	7 873 293	7 331 527
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	6 857	0
Övriga ränteintäkter	304 865	48 707
	311 722	48 707
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 995 684	2 326 461
Övriga finansiella kostnader	9 100	8 101
	3 004 784	2 334 562

Noter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	12 148 453	11 013 626
Avsättning till underhållsfond	-3 300 000	-3 770 000
Disposition ur underhållsfond	768 460	3 433 125
Resultat efter underhållspåverkan	9 616 913	10 676 751

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	463 723 575	459 972 715
Årets investeringar	6 810 925	6 088 037
Årets utrangering	0	-2 337 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 534 500	463 723 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 629 874	-126 091 113
Årets avskrivningar	-7 284 211	-6 875 938
Årets utrangering	0	2 337 177
Utgående avskrivningar	-137 914 085	-130 629 874
Bokfört värde byggnader	332 620 415	333 093 701
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	8 070 807	7 464 557
Årets investeringar	3 820 263	606 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 891 070	8 070 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 518 501	-1 066 580
Årets avskrivningar	-584 949	-451 921
Utgående avskrivningar	-2 103 450	-1 518 501
Bokfört värde markanläggningar	9 787 620	6 552 306
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	342 408 035	339 646 007
Taxeringsvärde för Backa 71:1, 71:2, 72:1, 73:1, 74:1, 100:1, 101:1 och 866:726		
Byggnad - bostäder	636 000 000	636 000 000
Byggnad - lokaler	13 137 000	13 137 000
	649 137 000	649 137 000
Mark - bostäder	308 000 000	308 000 000
Mark - lokaler	6 729 000	6 729 000
	314 729 000	314 729 000
Taxeringsvärde totalt	963 866 000	963 866 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	280 279 000	280 279 000
Frigjorda	10 949 000	14 847 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	641 781	641 781
Årets investeringar	20 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 444	641 781
Ingående avskrivningar	-641 781	-638 113
Årets avskrivningar	-4 133	-3 668
Utgående avskrivningar	-645 914	-641 781
Bokfört värde	16 530	0

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Installation sopstationer					
Ingående värde	3 606 990	55 368			
Årets kostnader	383 842	3 551 622			
Aktiverat som investering	-3 990 832	0			
Utgående värde	0	3 606 990			
Installation digitala informationstavlor					
Ingående värde	5 293 644	0			
Årets kostnader	520 681	5 293 644			
Aktiverat som investering	-5 814 325	0			
Utgående värde	0	5 293 644			
Laddstolpar (inväntar bidrag från naturvårdsverket)					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	982 907	0			
Utgående värde	982 907	0			
Tak & fasader					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	343 659	0			
Utgående värde	343 659	0			
Solceller					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	61 250	0			
Utgående värde	61 250	0			
Byte armaturer					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	27 625	0			
Utgående värde	27 625	0			
Bokfört värde	1 415 441	8 900 634			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	2 500	2 500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	37 894	106 806			
Övriga kundfordringar	245 352	80 191			
	283 246	186 997			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	14 208 396	10 922 235			
Skattefordringar	0	106 969			
Skattekonto	113 689	595 684			
Övrigt	2 601 304	0			
	16 923 389	11 624 888			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	4 088 713	4 221 999			
Upplupna intäkter	2 292 789	1 034 400			
	6 381 502	5 256 399			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-28	2023-09-28	3 mån	3,20%	7 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-18	2023-09-18	3 mån	3,20%	2 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	2 500 000
					22 000 000
Fastränteplaceringar					22 000 000
					22 000 000

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020124964	1,42%	2026-03-31	19 785 225	202 400
Danske Bank	13020124972	1,42%	2026-03-31	19 785 225	202 400
Danske Bank	13020124980	1,42%	2026-03-31	8 450 000	100 000
SBAB	32822614	3,97%	2026-06-17	17 975 856	2 300 000
SE-Banken Bolån	30461061	1,11%	2024-03-28	15 908 349	753 264
SE-Banken Bolån	32408370	1,10%	2024-03-28	6 766 835	321 540
SE-Banken Bolån	33976526	0,95%	2025-05-28	17 681 400	376 200
SE-Banken Bolån	36747005	1,59%	2023-09-28	9 086 848	100 684
SE-Banken Bolån	36910895	0,98%	2024-10-28	10 591 583	263 140
SE-Banken Bolån	38233491	1,43%	2023-11-28	17 335 500	182 000
SE-Banken Bolån	38637592	1,13%	2025-04-28	11 199 000	700 000
SE-Banken Bolån	42011118	4,29%	2027-02-28	14 149 070	114 000
SE-Banken Bolån	43416006	1,03%	2026-06-28	16 500 000	200 000
SE-Banken Bolån	43416057	0,81%	2025-07-28	7 071 000	250 000
SE-Banken Bolån	45587495	0,55%	2024-05-28	27 125 000	1 000 000
				219 410 891	7 065 628

Nästa års amortering beräknas uppgå till	7 065 628
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	73 865 044
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	80 930 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	138 480 219
--	--------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	184 082 751
---	-------------

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	45 475	0
Inre fond	6 554 903	7 185 335
Övriga kortfristiga skulder	0	6 818
	6 600 379	7 192 153

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 850	16 570
Ovriga upplupna kostnader	1 935 332	2 278 161
Förutbetalda hyror och avgifter	6 042 628	5 445 097
	7 994 810	7 739 828

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Leif Bruun

Marie Elisabet Tomasits

Michael Nemez

Per Lundqvist

Rolf Augustsson

Sabina Jonsson-Khan

Sverker Jacobson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Yang Zhang

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backadalen i Göteborg, org.nr. 757200-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2022-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2022-06-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yang Zhang
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Backadalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:42:12



MICHAEL NEMEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 07:21:52



MARIE ELISABET TOMASITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 09:52:07



LEIF BRUUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 12:02:56



SABINA JONSSON-KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 13:48:28



PER LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 13:55:33



SVERKER JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 18:16:27



YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 08:22:00



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:29:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Backadalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 08:22:37



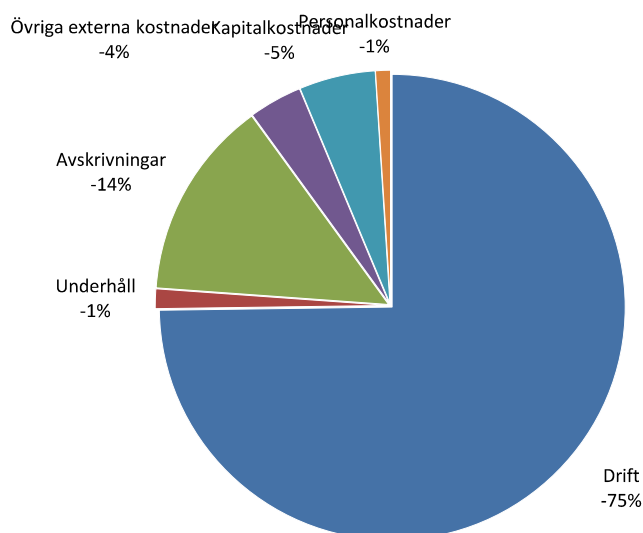
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

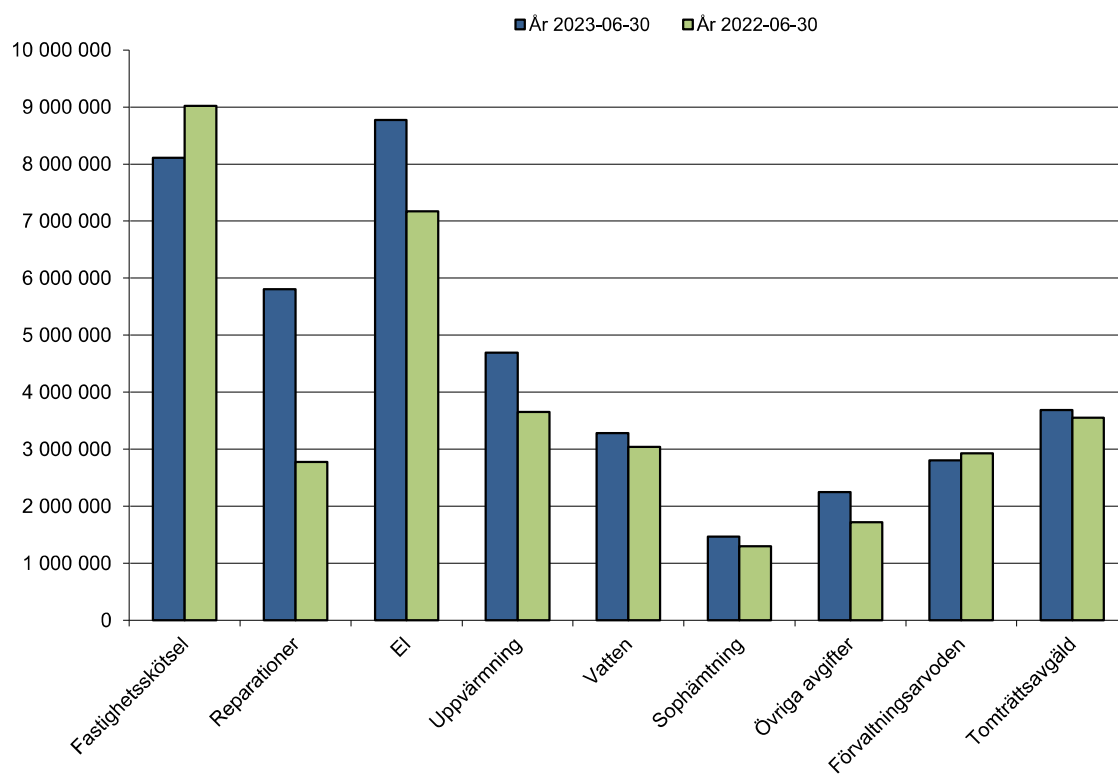
E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:29:54



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion från:
Tony Hebrony
Kavaljersgatan 29. Lgh. 211.
422 48 Hisings-Backa

Datum 2023-10-10

Motion, när det är HSB-föreningen som vill ändra mitt garageavtal (nr. 5022) och alla andras garageavtal. Detta gäller enligt HSB juristerna när föreningen (styrelsen) vill ändra garageavtalen.

Visar till informationsbrev - Nya hyresavtal för termogarage – daterat 2023-09-25.

Har 2023-10-09 talat med juristen på HSB (Erika) tel: 070-29 35 944 angående hyreshöjningar av garage. Har också tidigare talat med en annan jurist på HSB om samma sak, båda har samma juridiska ståndpunkt.

Medlemmar kan också själva ringa HSB juristerna på tel nr: 0771 – 472 472.

Enligt juristerna på HSB, så är föreningens motiverande skäl till hyreshöjning av garagehyran i strid mot lagen. Motiveringen "... prishöjningar i samhället..." och att hyrorna inte förändrats på många år, är inte, enligt citat av juristerna: -giltiga skäl enligt lagstiftaren.

Enligt juristerna på HSB, så har jag (och alla garageinnehavare) from. 2024-01-01 rätt till 9 månaders garagehyra enligt kr. 240 per månad, alltså fram till september 2024.

Enligt juristerna på HSB, så har jag (och alla garageinnehavare) vid villkorsändring också rätt till en kompensation med 1 års garagehyra enligt tidigare garagehyra (kr. 2880).

Enligt juristerna på HSB och mig, så anses varken 100% höjning eller 2% höjning varje år som rimlig, alltså en orimlig höjning på 100% direkt och dessutom 2% höjning varje år framöver.

Vidare begär jag som medlem, att HSB-föreningen i Backadalen skriftligt informerar varje enskild garageinnehavare om deras avtalsrättsliga rättigheter vid villkorsändringar av garageavtalen, det vill säga det som båda HSB juristerna förklarat för mig. Alltså, vid villkorsändring enligt juristerna på HSB gäller:

- 1. Att varje garageinnehavare har rätt till 9 månaders garagehyra enligt kr. 240 per månad, alltså från januari 2014 fram till september 2024.**
- 2. Att varje garageinnehavare har rätt till kompensation med 1 år garagehyra enligt tidigare garagehyra kr. 240 per månad (kr. 2880 för ett år).**

Alla garageinnehavare skall få korrekt rättslig information om sina rättigheter, så att alla kan ta till vara på sina rättigheter, så som juristerna på HSB förklarat.

Sammanfattningen av detta blir att HSB Backadalen skall, i samband denna villkorsändring av garageavtalen utbetala totalt kr. 288 000 för det finns 100 st. termogarage för uthyrning. Kr. 2880 x 100 st. termogarage = totalt kr. 288 000.

Således blir sammanfattningen av denna motion, att föreningen inte bör gå vidare med höjningen av garagehyran överhuvudtaget. Det blir för kostsamt för föreningen att betala ut totalt kr. 288 000 i samband med villkorsändringen av garagen.

Mvh Tony Hebrony

Svar på motion från lgh 211 angående thermogarage

Styrelsen har under september månad skickat ut information om kommande hyreshöjning till hyresgäster som har thermogarage. I samband med detta har ett förslag på nytt hyresavtal bifogats. Hyresgästerna har i enlighet med brevet fått möjligheten att svara huruvida de accepterar de nya villkoren eller inte. Styrelsen anser att den nya begärda hyran är marknadsmässig för ett garage och föreslagen procentuella höjningen också är skälig.

För de hyresgäster som meddelar att de accepterar de nya villkoren kommer nya avtal att upprättas med dessa. För de hyresgäster som inte accepterar de nya villkoren kommer en uppsägning för villkorsändring delges respektive hyresgäst i enlighet med Hyreslagens regler.

Angående punkt 1 i motionen:

För att inte hyresgäster som accepterar de nya villkoren ska hamna i ett sämre ekonomiskt läge än någon som inte vill underteckna har föreningens styrelse beslutat följande: För den hyresgäst som accepterar att underteckna nytt avtal, ska den högre hyran inte utgå förrän nio månader efter hyreskontraktets undertecknande.

Styrelsen yrkar att genom svaret ovan ska punkt 1 i motionen anses besvarad

Angående punkt 2 i motionen:

Någon formell uppsägning av kontrakten har inte skett ännu. Därför finns inte heller någon laglig rätt till kompensation såsom motionären gör gällande. Möjlighet för hyresgäst att få skadestånd finns först om:

- en formell uppsägning för villkorsändring skett,
- en överenskommelse inte träffas mellan hyresvärd och hyresgäst om nya villkor,
- hyresgästen avflyttar från garaget,
- domstol finner att hyresvärden framställt ett oskäligt hyresvillkor.

Styrelsen yrkar att punkt 2 i motionen ska avslås.

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.