



# ÅRSREDOVISNING 2023/2024

HSB Brf Otterhällan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Otterhällan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4828 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Inom Vallgraven 62:12	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-07	1980

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	25
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 800
44	garageplatser	0
<b>Totalt 155 objekt</b>		<b>7 825</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 49 st 2 rok, 25 st 3 rok, 32 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Svante Leijon	Ordförande
Gert Åke Gundel	Ledamot
Bengt Kjellgren	HSB-Ledamot
Lars-Erik Persson	Ledamot
Jan Kaaling	Ledamot
Per Hagberg	Ledamot
Sara Hammar	Ledamot
Markus Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Kaaling, Sara Hammar och Markus Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Svante Leijon, Gert Åke Gundel, Lars-Erik Persson och Sara Hammar.

Revisorer har varit: Birger Edegran med Jonas Laring som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Weström (sammanställande) och Tobias Johansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20. På stämman deltog 27 medlemmar varav 21 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10. Ärende på stämman var antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 17 medlemmar varav 15 röstberättigade.

Förslaget till nya stadgar godtogs enhälligt. Vid ordinarie föreningsstämma godkändes slutligt de nya stadgarna.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +3%,  
fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-31.

Under verksamhetsåret har pollarna vid entrédörrarna utomhus bytts ut. Dessutom har lysrörsarmaturer bytts ut mot LED-armaturer ovanför entrédörrar och i korridorer. Besiktning av fasader, fönster och balkonger gjordes i maj 2024.

Under året har dessutom sedvanliga reparationer utförts.

I samarbete med grannföreningen genomfördes ett Halloweenfirande under senhösten.

Gården putsades upp när det anordnades en städdag i mitten av maj 2024 och en städdag är också planerad under hösten 2024.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023-2024	Utbyte av belysningspollare vid entréerna mot gården samt byte av lysrörsarmaturer mot LED-armaturer över entrédörrarna och i källarkorridorerna. Besiktning av fasader, fönster och balkonger.
2022-2023	Ny Belysning till LED i garage och utomhus. Reparation av fuktskador i husets fasad. Stamspolning utfördes.
2021-2022	Renovering av grunden för att förhindra inläckage av vatten. Byte av fläktarna på taket. Byte av belysningsarmaturer till LED i allmänna utrymmen
2019-2020	Omfattande målning av byggnadens tak
2018-2019	Punktlagning av tätskiktet ovan garagets takbjälklag
2017-2018	Ny lekplats har monterats. Portiken har försetts med en låsbar grind för att öka tryggheten nattetid
2016-2017	Samtliga sex hissar har bytts ut. Målning har skett av balkonger och altaner
2015-2016	Stenmuren mot Brf Lasarettet och Otterhällegatan har förstärkts. Modernisering av tvättstugan
2014-2015	Upprustning av trädgården
2013-2014	Större renovering av husets balkonger och lagning av sten- och betongmuren mot Otterhällegatan
2010-2011	Renovering av garaget. Nya effektivare tvättmaskiner har installerats och de fristående centrifugerna har tagits bort. Renovering av föreningslokalen
2008-2009	Installation av ny ventilationsanläggning och värmejustering. Upprustning av trädgården
2005-2006	Balkong och terrassmålning
2004-2005	Byte av entrépartier, passersystem och porttelefon. Utbyte av infartsporten till garaget
2002-2003	Upprustning av gårdsmiljön. Uppgradering av kabel-TV-nätet
2001-2002	Iordningsställande av kullen med stensättning och trädgårdsmöbler samt flaggstång
2000-2001	Installation av bredband. Installation av miljöanpassad sopsortering
1999-2000	Ommålning av samtliga trappuppgångar. Reparation av skador på balkonger och fasad. Ombyggnad av portiken
1998-1999	Reparation av samtliga terrasser. Plåtarbeten på taket. Ombyggnad av tvättstugan för att minska bullerstörningar
1997-1998	Markarbeten på gården på grund av vattenläckage i garaget
1995-1996	Renovering av fyra hissar
1994-1995	Hissen i uppgång 25 har moderniserats. Samtliga fönster har beklänts med aluminium
1993-1994	Omfattande reparation av hissen i uppgång 29. Utbyte av takrännor och stuprör.
1991-1992	Byte av tvättmaskiner
1987-1988	Ombyggnad av tak på grund av återkommande läckage
1986-1987	Ombyggnad av antennenläggning och anslutning till kabel-TV
1983-1984	Förstärkningsåtgärder på dörrarna och lås på garageinfart. Plastmatta till samtliga slussar mellan garage och källargång. Inrättande av förrådsutrymme för fastighetsskötarnas verktyg och material i garaget. Nya växter har planterats på berget
1982-1983	Komplettering av låsanordningar

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

Styrelsen arbetar med underhållet av egendomen i enlighet med en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt tiden. I denna underhållsplan har lagts in alla förväntade underhållsåtgärder med beräknade kostnader såväl större som

mindre åtgärder. Avsättningen till underhållsfonden grundas på denna plan.

Enligt underhållsplanen förväntas en hel del stora åtgärder den närmaste tioårsperioden såsom balkong- och fönsterbyte alt renovering samt omläggning av ytan utomhus. Det skall betonas att underhållsplanen indikerar att åtgärder behöver åtgärdas, ej nödvändigtvis att det skall ske vid den angivna tidpunkten eller hur det skall ske. Stora åtgärder kan utföras på olika sätt. Att en större åtgärd behöver vidtas bedöms bero på att antalet reparationer är stort, teknisk utveckling ger nya lösningar som t.ex. leder till energibesparingar etc. Utifrån den i maj månad gjorda besiktningen av fönster, balkong och fasad kommer en åtgärdsplan för år 2024/25 och de närmast följande åren att utarbetas och genomföras. Vad gäller stammarna för vatten och avlopp planeras en stamspolning ske 2028 och denna kommer att ge en tydlig indikation på stammarnas kondition och därmed behov av mer omfattande åtgärder i form av stambyte etc. För att sammanfatta, vi kommer att ha mer omfattande underhållsbehov med krav på god planering och utförande.

Den överenskommelse vi slöt med kommunen om en avgäld motsvarande 1% av marktaxeringsvärdet jämfört med kommunens ursprungliga bud på det dubbla gäller således fram till 2029 och enligt nuvarande praxis kommer kommunen att meddela den föreslagna avgälden våren 2028 för den kommande tioårsperioden 2029 till 2039. Önskvärt vore om föreningen mot en rimlig kostnad kunde friköpa tomten innan dess. Friköpsfrågan har varit uppe i kommunen, dock utan resultat på grund av politisk oenighet. Föreningen kommer att bevaka friköpsfrågan och på olika sätt verka för ett friköp till rimlig kostnad. Bevakningen kommer att ställa krav på kreativitet och uthållighet.

Om vi lyckas kommer vi att ha en central pusselbit på plats för att kunna uppnå Det Goda Boendet. Det Goda Boendet är föreningens mål och vision för verksamhet och är en kombination av goda bostäder, välskötta hus, trygg ekonomi och god boendegemenskap. En central grund i visionen är att de som bäst utformarm vårdar och förvaltar ett bostadsområde, är de som själva äger och lever i bostäderna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	290	302	131	285	218
Skuldsättning, kr/kvm	1 470	2 034	2 050	2 421	2 440
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 475	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	137	138	121	113	104
Årsavgifter, kr/kvm	926	891	802	802	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	929	822	833	794
Nettoomsättning, tkr	7 312	7 014	6 349	6 326	6 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 631	-144	-133	1 699	223
Soliditet, %	49	38	37	35	32

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 539 000	0	0	4 539 000
Underhållsfond, kr	7 203 100	0	1 673 771	8 876 871
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 742 100</b>	<b>0</b>	<b>1 673 771</b>	<b>13 415 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-584 913	-143 963	-1 673 771	-2 402 646
Årets resultat, kr	-143 963	143 963	1 631 342	1 631 342
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-728 876</b>	<b>0</b>	<b>-42 429</b>	<b>-771 304</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 013 224</b>	<b>0</b>	<b>1 631 342</b>	<b>12 644 567</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 229 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	-728 875
Årets resultat, kr	1 631 342
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 229
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-771 304</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-771 304</b>
------------------------------------	-----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 311 561	7 013 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 460	253 933
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 394 021</b>	<b>7 267 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 722 972	-6 347 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 881	-277 340
Personalkostnader	Not 6	-205 547	-190 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-310 402	-310 402
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 412 802</b>	<b>-7 125 163</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 981 219</b>	<b>142 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 784	18 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-398 662	-305 240
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-349 878</b>	<b>-286 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 631 342</b>	<b>-143 963</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 631 342</b>	<b>-143 963</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 631 342</b>	<b>-143 963</b>

J.A

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 741 447	23 051 849
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 741 447</b>	<b>23 051 849</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	142 145	142 145
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 145</b>	<b>142 145</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**22 883 592**      **23 193 994**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	41	31 436
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	870 135	3 174 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	493 779	701 976
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 363 955</b>	<b>3 908 122</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 400 000	1 600 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 600 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		0	8 342
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>8 342</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 763 955**      **5 516 464**

### Summa Tillgångar

**25 647 547**      **28 710 458**

J.A

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 539 000	4 539 000
Fond för yttre underhåll	8 876 871	7 203 100
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 415 871</b>	<b>11 742 100</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 402 646	-584 913
Årets resultat	1 631 342	-143 963
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-771 305</b>	<b>-728 875</b>

### Summa Eget kapital

**12 644 567**      **11 013 225**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 680 875	6 964 375
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 680 875</b>	<b>6 964 375</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 820 875	8 950 500
Leverantörsskulder		334 732	329 112
Skatteskulder		10 772	20 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	288 422	297 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	867 304	1 135 627
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 322 105</b>	<b>10 732 858</b>

### Summa Skulder

**13 002 980**      **17 697 233**

### Summa Eget kapital och skulder

**25 647 547**      **28 710 458**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 981 219	142 703
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	310 402	310 402
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>310 402</b>	<b>310 402</b>
Erhållen ränta	33 327	18 574
Erlagd ränta	-406 688	-276 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 918 261</b>	<b>195 468</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	219 674	27 421
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-273 102	-1 230 544
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-53 429</b>	<b>-1 203 123</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 864 832</b>	<b>-1 007 654</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-141 645
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-141 645</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 413 125	-123 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 413 125</b>	<b>-123 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 548 293</b>	<b>-1 272 299</b>
Likvida medel vid årets början	4 656 065	5 928 364
Likvida medel vid årets slut	2 107 772	4 656 065

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ledningsdragnings laddboxar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 748 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.

**Övrig kommentar**

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	7 224 072	6 947 262
	Hyror lokaler	18 720	18 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 600	61 245
	Övriga primära intäkter	15 025	10 154
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 336 417</b>	<b>7 037 381</b>
	Hysesbortfall	-24 856	-23 448
	<i>Summa</i>	<b>-24 856</b>	<b>-23 448</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 311 561</b>	<b>7 013 933</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från rättsskydds försäkring	42 810	224 000
	Övriga sekundära intäkter	39 650	29 933
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>82 460</b>	<b>253 933</b>

I övriga sekundära intäkter för 2023/2024 ingår elstöd med 37 850kr.

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-752 869	-654 079
	Snö och halk-bekämpning	-36 996	-38 649
	Reparationer	-340 090	-347 090
	Planerat underhåll	-326 229	-2 197 119
	Försäkringskostnader	-92 380	0
	El	-109 996	-188 610
	Uppvärmning	-723 798	-689 741
	Vatten	-239 709	-200 223
	Sophämtning	-221 701	-248 833
	Fastighetsförsäkring	-38 967	-36 913
	Kabel-TV och bredband	-154 893	-39 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-185 210	-180 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-562 649	-590 484
	Tomträttsavgäld	-937 485	-930 000
	Övriga driftkostnader	0	-5 054
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 722 972</b>	<b>-6 347 124</b>

2.9

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	<i>Övriga externa kostnader</i>	
	Hyror, arrenden och leasing	0 -1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0 -450
	Administrationskostnader	-29 123 -135 350
	Extern revision	-15 500 -17 500
	Konsultkostnader	-58 674 -40 559
	Medlemsavgifter	-47 092 -47 108
	Föreningsverksamhet	-19 952 -8 476
	Övriga förvaltningskostnader	-3 540 -26 897
	<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-173 881 -277 340</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	
	<i>Personalkostnader</i>	
	Arvode styrelse	-163 170 -131 556
	Revisionsarvode	-6 500 -6 500
	Övriga arvoden	-4 700 -6 700
	Sociala avgifter	-31 177 -29 078
	Övriga personalkostnader	0 -16 463
	<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>-205 547 -190 297</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	
	Avskrivningar på byggnader	-310 402 -310 402
	<b>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-310 402 -310 402</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	
	Ränteintäkter HSB bunden placering	46 158 17 552
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 626 1 022
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>48 784 18 574</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-397 892 -304 600
	Övriga räntekostnader	-770 -640
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-398 662 -305 240</b>

J.A

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 157 645	30 157 645
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>30 157 645</b>	<b>30 157 645</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 105 796	-6 795 394
	Årets avskrivningar	-310 402	-310 402
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 416 198</b>	<b>-7 105 796</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>22 741 447</b>	<b>23 051 849</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	591 000	591 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	157 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>264 591 000</b>	<b>264 591 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	21 507 000	21 507 000
	Varav i eget förvar	8 231 000	8 231 000
	<i>Summa</i>	<b>29 738 000</b>	<b>29 738 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	108 010	108 010
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>108 010</b>	<b>108 010</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 010	-108 010
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-108 010</b>	<b>-108 010</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andelar i HSB Solcellspark	141 645	0
	Årets anskaffning andelar i HSB Solcellspark	0	141 645
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>142 145</b>	<b>142 145</b>
Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	41	31 436
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>41</b>	<b>31 436</b>



<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	707 772	3 047 722
Övriga fordringar	162 363	126 988
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>870 135</b>	<b>3 174 710</b>

<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	15 457	13 420
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 322	688 556
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>493 779</b>	<b>701 976</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 400 000	1 600 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 600 000</b>

<b>Not 17</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-06-30</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,44%	2024-09-03	382 000	16 000
Nordea Hypotek AB	4,2%	2024-09-25	979 375	27 500
Nordea Hypotek AB	4,31%	2027-07-21	3 176 000	32 000
Nordea Hypotek AB	2,81%	2025-05-21	4 400 000	0
Nordea Hypotek AB	1,04%	2026-09-16	2 564 375	27 500
			<b>11 501 750</b>	<b>103 000</b>

Långfristig del	5 680 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	59 500
Lån som ska konverteras inom ett år	5 761 375
Kortfristig del	5 820 875
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	103 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	412 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,44%	2024-09-03	382 000	16 000
Nordea Hypotek AB	4,2%	2024-09-25	979 375	27 500
Nordea Hypotek AB	4,31%	2027-07-21	3 176 000	32 000
Nordea Hypotek AB	2,81%	2025-05-21	4 400 000	0
Nordea Hypotek AB	1,04%	2026-09-16	2 564 375	27 500
			<b>11 501 750</b>	<b>103 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	59 500
Lån som ska konverteras inom ett år	5 761 375
Kortfristig del	5 820 875

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	17 903	34 001
Inre fond	247 875	247 875
Övriga kortfristiga skulder	22 644	15 269
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>288 422</b>	<b>297 145</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	618 364	580 592
Upplupna räntekostnader	39 053	47 079
Övriga upplupna kostnader	209 887	507 956
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>867 304</b>	<b>1 135 627</b>

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 17 / 9 2024




Svante Leijon



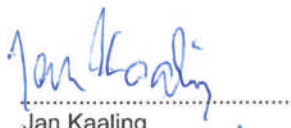
Gert Åke Gundel



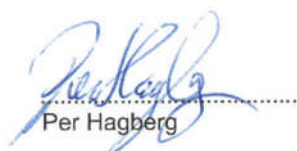
Bengt Kjellgren



Lars-Erik Persson



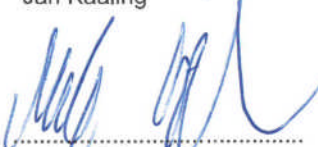
Jan Kaaling



Per Hagberg

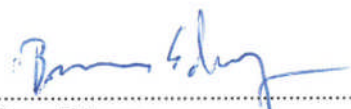


Sara Hammar



Markus Eriksson

Göteborg 26 / 9 2024



Birger Edegran  
Av föreningen vald revisor



Jesper Andreasson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg, org.nr. 716409-4828

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 den 26/9 2024



Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birger Edegran  
Av föreningen vald revisor

# 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.