



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Öjersjö i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Öjersjö i Partille med säte i Partille org.nr. 769612-7518 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öjersjö 3:87	2005-07-01	2010

#### 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. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 748
46	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	244
8	garageplatser (hyresrätt)	120
20	carports	0
15	p-platser	0
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>3 112</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 3 rok, 9 st 4 rok, 8 st 5 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Partille Öjersjö GA:112	G:A	717914-1721	28 / 197	Samlingslokal, Förrådsbyggnad, Lekplats och grönområden
Partille Öjersjö S:58	Samfällighet	717914-1721	28	Grönområde och mark för byggnader

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Karolina Wällberg	Ordförande	2023-11-28	
Bo Magnusson	Ledamot	2016-11-30	
Uta Klement	Ledamot	2023-11-28	
Charlott Maria Hübinette	Ledamot	2022-12-21	
Linda Maria Sternefors	Ledamot	2022-12-21	2024-03-21
Jonathan Pierredal	Ledamot	2022-12-21	
Carolina Nilsson Valianos	Ledamot	2023-11-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlott Maria Hübinette, Annika Karolina Wällberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Karolina Wällberg, Charlott Maria Hübinette, Carolina Nilsson Valianos och Jonathan Pierredal.

Revisorer har varit: Jerry Olsson med Ida Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Levin (sammankallande) och Ida Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-06. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade inkl. 1 fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03. På stämman deltog 14 medlemmar. varav 12 röstberättigade. Ärende på stämman var antagande av nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-02-27.

Under 2023 blev arbetet med solcellerna klara. 260 solceller har monterats och ersatt tidigare solfångare. I månadsmailen presenteras en graf så att boende kan följa solcellsproduktionen.

Vi hade under augusti 2023 problem med översvämningar och elpumpen i pumpgropen utanför hus A fick ersättas med ny. Under slutet av 2023 genomfördes en radonmätning som enligt Strålsäkerhetsmyndigheten skall ske var 10:e år. Likaså har en OVK Obligatorisk ventilationskontroll utförts. Bägge mätningar visade goda resultat.

I januari 2024 kunde ett elstöd betalas ut till boende.

Föreningen har sedan januari 2024 ett nytt tekniskt avtal med HSB där fler arbetsmoment sker med rörlig debitering som tidigare var inpaketerat i en fast kostnad. Exempel på detta är skötsel av vissa grönytor. Syftet är att föreningen och boende i större utsträckning själva ska kunna påverka vad som faktiskt behöver göras. Förändringen innebär också att föreningen får bättre kontroll på när och hur vissa moment har utförts.

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

Årtal	Ändamål
2013	Tvåårsbesiktning genomförd
2015	Femårsbesiktning genomförd
2014-2015	Radiatorer monterade i badrum
2016-2018	Målning av fasader
2018	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2018	Fläktarnas imkanaler sotade och rengjorda
2018	Ventilationskanaler för tilluft rengjorda
2019	Solfångarvätska utbytt och ny backventil i solfångarsystemet
2019	Ny router och två TV-boxar till varje bostad
2019-2020	Överliggare på balkonger (10 st) har bytts ut
2019-2020	Rörspolning utfört hus A-F
2019-2020	10 laddstolpar installerade
2019-2020	IMD-el installerat
2022	Samtliga balkonger renoveras
2022	Samtliga varmvattenberedare byts ut
2023	260 solceller installeras (ersätter solfångare)
2023	Renovering av sandlådor (utbyte av träram)
2023	Tätninglistor på ytterdörr och altan/balkongdörr byts ut
2023	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2023	Elpump pumpgrop byts ut
2024	Radonmätning, OVK Obligatorisk ventilationskontroll samt Energideklaration genomförs



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

Årtal	Ändamål
2026-2027	Målning av fasader och carport
2024	Rengöring av ventilationskanaler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	128	209	251	173	308
Skuldsättning, kr/kvm	6 247	7 199	6 737	6 388	6 494
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 497	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	10	10	9	10
Energikostnad, kr/kvm	182	285	198	164	81
Årsavgifter, kr/kvm	880	727	692	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	1 267	851	806	722
Nettoomsättning, tkr	2 842	2 611	2 337	2 215	1 985
Resultat efter finansiella poster, tkr	-608	-1 082	-420	-383	-3
Soliditet, %	77	77	78	79	79

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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 from 2023/2024 enligt 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. Nyckeltalet avviker from 2023, ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt 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.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 12 924 kr. Föreningens sparande till framtida underhållet uppgår till 128 kr/kvm. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024/2025 med 10 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	70 490 000	0	0	70 490 000
Underhållsfond, kr	711 346	0	340 333	1 051 679
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 201 346</b>	<b>0</b>	<b>340 333</b>	<b>71 541 679</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 264 883	-1 081 765	-340 333	-3 686 981
Årets resultat, kr	-1 081 765	1 081 765	-608 478	-608 478
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 346 648</b>	<b>0</b>	<b>-948 811</b>	<b>-4 295 459</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>67 854 698</b>	<b>0</b>	<b>-608 478</b>	<b>67 246 220</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 510 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 667 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	-3 346 648
Årets resultat, kr	-608 478
Reservation till underhållsfond, kr	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 667
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 295 459</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 295 459</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	2 841 710	2 618 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	863 412
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 841 710</b>	<b>3 481 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 641 836	-3 260 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 788	-57 365
Personalkostnader	Not 6	-125 252	-136 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-829 955	-837 343
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 226	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 871 057</b>	<b>-4 292 314</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 347</b>	<b>-810 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 132	6 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-615 263	-277 318
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-579 131</b>	<b>-270 985</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-608 478</b>	<b>-1 081 765</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-608 478</b>	<b>-1 081 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-608 478</b>	<b>-1 081 765</b>



# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	85 482 608	86 293 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	2 225	4 448
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 484 833</b>	<b>86 298 313</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**85 485 333**      **86 298 813**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		9 384	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	791 506	930 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	102 732	131 734
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>903 622</b>	<b>1 061 914</b>

#### Kortfristiga placeringar

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

### Summa Omsättningstillgångar

**1 903 622**      **2 061 914**

### Summa Tillgångar

**87 388 955**      **88 360 727**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	70 490 000	70 490 000
Fond för yttre underhåll	1 051 679	711 346
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>71 541 679</b>	<b>71 201 346</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 686 981	-2 264 883
Årets resultat	-608 478	-1 081 765
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 295 459</b>	<b>-3 346 648</b>

### Summa Eget kapital

**67 246 220**      **67 854 698**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 750 000	10 800 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 750 000</b>	<b>10 800 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 689 716	8 982 856
Leverantörsskulder		256 090	99 086
Skatteskulder		0	8 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 947	4 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	438 982	610 808
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 392 735</b>	<b>9 706 029</b>

### Summa Skulder

**20 142 735**      **20 506 029**

### Summa Eget kapital och skulder

**87 388 955**      **88 360 727**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -29 347 -810 160

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 829 955 837 343

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 829 955 837 343**

Erhållen ränta 30 432 6 333

Erlagd ränta -626 137 -263 589

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**204 903 -230 073**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 176 916 -193 019

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 280 -21 291

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 167 636 -214 310**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**372 539 -444 383**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -16 475 -1 889 029

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -16 475 -1 889 029**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -343 140 1 269 488

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -343 140 1 269 488**

**Årets kassaflöde 12 924 -1 063 924**

**Likvida medel vid årets början 1 740 922 2 804 846**

**Likvida medel vid årets slut 1 753 846 1 740 922**

**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 ombyggnader:	15-40 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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 anspråktagande 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.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot 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	2 197 128	1 997 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	436 855	489 907
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 100	159 339
	Hyror övrigt	9 150	0
	Övriga primära intäkter	39 277	6 649
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 841 510</b>	<b>2 653 223</b>
	Hysesbortfall	200	-35 100
	<i>Summa</i>	<b>200</b>	<b>-35 100</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 841 710</b>	<b>2 618 123</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	863 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>863 412</b>

Övriga sekundära intäkter innehåller ersättning enligt förlikningsavtal samt beviljat elstöd

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-172 030	-201 490
	Snö och halk-bekämpning	-104 554	-89 341
	Reparationer	-232 087	-92 309
	Planerat underhåll	-169 667	-1 682 792
	EI	-417 861	-646 719
	Vatten	-148 230	-137 266
	Sophämtning	-88 975	-112 650
	Fastighetsförsäkring	-21 316	-15 930
	Kabel-TV och bredband	-73 584	-73 731
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 800	-106 076
	Förvaltningsavtalskostnader	-104 732	-102 640
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 641 836</b>	<b>-3 260 945</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 385	0
	Administrationskostnader	-21 742	-14 993
	Extern revision	-13 125	-10 375
	Konsultkostnader	-47 481	-1 925
	Medlemsavgifter	-16 797	-8 403
	Föreningsverksamhet	-6 713	-7 416
	Övriga förvaltningskostnader	-149 546	-14 252
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-267 788</b>	<b>-57 365</b>

I Övriga förvaltningskostnader ingår utbetalning av elstöd till medlemmar om totalt 138 323 kr

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 630	-97 442
	Revisionsarvode	-2 250	-2 550
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-29 497	-32 669
	Övriga personalkostnader	-1 875	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-125 252</b>	<b>-136 661</b>

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	-817 456	-817 456
	Avskrivning på markanläggning	-10 276	-17 664
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 223	-2 223
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-829 955</b>	<b>-837 343</b>

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-6 226	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-6 226</b>	<b>0</b>



Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	34 682	5 907
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 450	426
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>36 132</b>	<b>6 333</b>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-614 914	-277 125
	Övriga räntekostnader	-349	-193
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-615 263</b>	<b>-277 318</b>
Not 11	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 530 444	85 641 415
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	176 620	176 620
	Årets investeringar	22 701	1 889 029
	Årets försäljningar/utrangeringar	-8 896	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>93 720 869</b>	<b>93 707 064</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 413 199	-6 578 079
	Årets avskrivningar	-827 732	-835 120
	Återförda avskrivningar	2 670	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-8 238 261</b>	<b>-7 413 199</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>85 482 608</b>	<b>86 293 865</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 824 000	44 824 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 382 000	20 758 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>68 206 000</b>	<b>65 582 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	20 959 000	20 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>20 959 000</b>	<b>20 959 000</b>

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	25 493	25 493
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>25 493</b>	<b>25 493</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 045	-18 822
	Årets avskrivningar	-2 223	-2 223
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-23 268</b>	<b>-21 045</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 225</b>	<b>4 448</b>
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>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	753 846	740 922
	Övriga fordringar	37 660	189 258
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>791 506</b>	<b>930 180</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 700	4 505
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 032	127 229
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>102 732</b>	<b>131 734</b>
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,24%	2024-09-28	7 039 716	50 512
Stadshypotek	0,68%	2024-09-30	3 880 000	240 000
Stadshypotek	3,18%	2025-06-01	1 170 000	40 000
Stadshypotek	3,65%	2026-12-01	5 750 000	0
Stadshypotek	4,55%	2024-09-19	1 600 000	0
			<b>19 439 716</b>	<b>330 512</b>
Långfristig del			5 750 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 689 716	
Kortfristig del			13 689 716	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			330 512	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 322 048	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,32%	
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>
Swedbank Hypotek	4,24%	2024-09-28	7 039 716	50 512
Stadshypotek	0,68%	2024-09-30	3 880 000	240 000
Stadshypotek	3,18%	2025-06-01	1 170 000	40 000
Stadshypotek	3,65%	2026-12-01	5 750 000	0
Stadshypotek	4,55%	2024-09-19	1 600 000	0
			<b>19 439 716</b>	<b>330 512</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 689 716	
Kortfristig del			13 689 716	

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

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		4 527	1 446
Övriga kortfristiga skulder		3 420	3 420
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>7 947</b>	<b>4 866</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	238 284	252 722
	Upplupna räntekostnader	21 495	32 369
	Övriga upplupna kostnader	179 203	325 717
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>438 982</b>	<b>610 808</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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Öjersjö i Partille, org.nr. 769612-7518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Öjersjö i Partille 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Öjersjö i Partille för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 provar 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.

Partille

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerry Olsson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**ANNIKA KAROLINA WÅLLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-09-29 kl. 11:29:00



**CAROLINA NILSSON VALIANOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-26 kl. 18:20:17



**BO MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 08:17:00



**CHARLOTT MARIA HÜBINETTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-29 kl. 11:44:28



**JONATHAN PIERREDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 10:18:34



**UTA KLEMENT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-29 kl. 11:38:46



**JERRY OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 07:33:12



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 15:07:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**JERRY OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 07:32:29



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 15:07:35



# 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.