



ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Ekemarken

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9251 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1958
Brämaregården 72:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1959
Brämaregården 72:3	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:6	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:7	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959

Totalt 5 objekt

Föreningen disponerar även fastigheten Brämaregården 72:5 genom ett arrendeavtal med Göteborgs stad. Avtalet förnyas med ett år i taget och har en uppsägningstid på tre månader (för mer information, se Väsentliga händelser under räkenskapsåret).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	190
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23162
134	p-platser (varav 48 med laddstolpar)	0
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
17	MC-platser	0
Totalt 537 objekt		23656

Föreningens lägenheter fördelas på: 127 st 1 rok, 189 st 3 rok och 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Terje Ahl	Ordförande	2020-01-04
Kjell Ring	HSB-Ledamot	2020-01-30
Åke Wessman	Ledamot	2018-12-06
Carina Cedenskog	Ledamot	2021-12-29
Lars Johansson	Ledamot	2019-05-31
Arne Hellmark	Ledamot	2021-12-29
Tomas Malmberg (tidigare Eriksson)	Ledamot	2021-12-29
Jonas Apelqvist	Ledamot	2021-12-29
Julia Persson (tidigare Otterberg)	Ledamot	2021-12-29

I tur att avgå från styrelsen vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Terje Ahl, Lars Johansson, Julia Persson och Tomas Malmberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Terje Ahl, Lars Johansson, Tomas Malmberg och Jonas Apelqvist, två i förening.

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

Valberedning har varit: Ann-Kristin (Anki) Vesanen (sammanställande), Siw Wittgren Ahl samt Tor Kindahl, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommitténs sammansättning har varit: Michael Madsen Rasmusson, Eva Bolinder, Ann Hylander och Ulf Gustafsson, valda av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar, varav tre via fullmakt. Totalt var 50 medlemmar närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-02-07.

VERKSAMHETEN

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flertalet åtgärder och aktiviteter för att säkerställa att föreningen har en bra ekonomi, gott underhåll och ett trevligt boende.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Beslut om höjda avgifter - för första gången på sju år

Föreningen har, för första gången sedan 2016, under räkenskapsåret beslutat att höja avgifterna med fyra procent till 788 kr/m². Främsta skälen till höjningen är: ökade kostnader av leveranser till föreningen på grund av inflationen, höjda räntor samt förberedelse inför höjda tomträttsavgifter om ett par år. Föreningens goda ekonomiska förutsättningar har föranlett denna relativt modesta höjning.

Framfört kritik mot byggnation av boende

Under våren 2023 fattade stadsbyggnadsnämnden för Göteborgs kommun att starta planering för studentbostäder på tomten Brämaregården 72:5, där HSB brf Ekemarken idag har parkeringsplatser. Styrelsen för föreningen har varit aktiv gentemot beslutsfattare och allmänheten och har riktat kritik mot förslaget. Dels genom att vara aktiva gentemot förtroendevalda i de nämnder som ärendet varit uppe i, genom att skicka skrivelser till dem samt bjudit in dem till informationsmöte med representanter för styrelsen för att visa vår förening. Dels genom en insändare publicerad i Göteborgs-Posten om frågan, underskriven av föreningens ordförande. Stadsbyggnadsnämnden fattade under våren 2023 beslut om att gå vidare med planerna med att ändra detaljplanen, för att i framtiden möjliggöra för ett beslut om byggnation på tomten. Beslut om byggnation har inte tagits. Styrelsen bevakar frågan och fortsätter med arbetet att påverka beslutsfattare genom att framföra kritik mot förslaget.

Värmeoptimering: slutförd

Värmeoptimeringsprojektet har slutförts. Utvärderingen visar genomförandet har gått bra och att projektet varit ekonomiskt förtjänligt för föreningen. I samband med uppgraderingen av värmesystemet uppdagades att 47 lägenheter har handdukstorkar kopplade till den vattenburna värmen. Installationerna är en väsentlig avvikelse, i strid med föreningens stadgar och de utgör ett hinder för korrekt injustering av värmesystemet.

Justering av eldebitering

Föreningen har justerat rutinerna för debitering av el. Tidigare var priset konstant, vilket innebar att debiteringen till medlemmarna inte stämde med vad föreningen faktiskt betalade för elen. En effekt av det fasta priset var en omfördelning mellan medlemmarna där de elsparsamma medlemmarna subventionerade via medlemsavgiften medlemmarna med hög förbrukning. Av rättviseskäl justerades därför debiteringen till att motsvara den faktiska förbrukningen av el för respektive lägenhet och lokal, både för aktuell och historisk förbrukning. Information har om justeringen har gått ut till alla medlemmar.

Övriga väsentliga händelser

Utöver har ovan större händelser finns nedan exempel på vad föreningen genomfört under verksamhetsåret:

- Föreningen har ansökt om och beviljats 393 950 kr i elstöd. För att säkerställa hanteringen av elstödet har styrelsen arvoderat en person externt från styrelsen.
- Föreningen har erhållit 398 592 kr i bidrag från Naturvårdsverket för installationen av laddstationer för elbilar 2022, vilket har inneburit en lägre investeringskostnad.
- Samtliga fastigheter har genomgått OVK-besiktning. Under kommande verksamhetsår kommer åtgärder sättas in för att säkerställa att föreningen möter kraven.
- Projektet med parkeringsplatser slutfördes inklusive samtliga avtal.
- En pilot gällande skadebyggande besiktning har genomförts i Virvelvindsgatan 2. Piloten var en del av styrelsens arbete för att upprätta rutiner för skadebyggande besiktningar i föreningen.
- Installerat nya entrédörrar i ek.
- Inlett projektet med att byta fönster med hög brandskyddsklass.
- Översyn har skett av asfaltsbeläggningar, däribland har en dagvattenbrunn och runtliggande asfalt bytts ut.
- Installerat en tryckluftscykel pump utanför Virvelvindsgatan 6.
- Bytt ut de flyttbara sofforna i entrén mot pallar för att säkra brandskyddsrekommendationer.
- Bytt ut totalt sex tvättmaskiner, en per fastighet.
- Installerat gallergrindar vid källaringångar för att minska risken för inbrott.
- Bytt leverantör av trädgårdsskötsel och genomfört en förbättring av utomhusmiljön.
- Påbörjat projektet med att installera hjärtstartare.

- Styrelsens ordförande Terje Ahl deltagit i HSB Göteborgs arbetsgrupp för att påverka Göteborgs kommun i syfte att motverka orimligt höjda tomrättsavgifter.
- Genomfört öppna möten för medlemmar, där styrelsen informerat om aktuella händelser och gett möjlighet för dialog mellan styrelsen och medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Samtliga V/A-stammar i kök och badrum renoverades genom relining.
2008	Fastigheterna energideklarerades.
2008-2011	Renovering av fasader, tak och socklar i grunden, dränering på ett hus där behovet fanns samt fönsterbyte. Samma period installerades nya fläktar och friskluftsintag.
2010	Krypgrunder ventilerades och rensades.
2011-2012	Centralavloppet ut från huset på Vvg 4 renoverades med metoden relining.
2013	Installation av kodlås och nya armaturer samt rörelsevakt i trapphusen. Samma år renoverades lekplatsen och samlingslokalen samt trädgård och jordlotter.
2013-2014	Hissarna renoverades i samtliga hus.
2014	Byte av balkongdörrar och de fönster som vetter mot de inglasade balkongerna. Byte av expansionskärl, installation av ny fasadbelysning på samtliga hus och reparation av ett fläkthus.
2015	Installation av ny utomhusbelysning.
2016	Gästlägenheten gjordes om till två bostadsrätter. Den gamla expeditionen på Vvg 6 renoverades och gjordes om till gästlägenhet och det gamla pannrummet blev expedition. Samma år renoverades samtliga tvättstugor.
2017-2020	Föreningen investerade i två nya, fristående cykelförråd. Renovering av avloppsstammar.
2018-2020	Trapphus, cykelrum och källare målades. Nya energisnåla ljusarmaturer installerades i källare och vind.
2020-2022	Antalet odlingslotter utökades. Upprustning av uteplatsen framför fritidslokalen på Hallegatan 15. Breddning av parkeringsplatserna. Installation av 48 laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar. Nytt system för styrning av värmen inklusive byte av termostatventiler. Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el). Byte av utjänta avfuktare i torkrum.

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

- Byte av fönster till sådana med högre brandskyddsklass
- Åtgärda noteringar från OVK-besiktning.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Installation av hjärtstartare.
- Fortsatt renovering av dagvattenledningar.
- Översyn av vissa asfalts-/plattbeläggningar.
- Målning av ädelputs och omputsning efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 511 och under året har det tillkommit 54 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 513.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	239	253	306	318	326
Skuldsättning, kr/kvm	3 805	3 869	3 932	4 080	4 228
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	216	190	149	130	136
Driftskostnad, kr/kvm	566	510	447	442	376
Årsavgifter, kr/kvm	758	758	758	758	758
Totala intäkter, kr/kvm	887	840	829	850	816
Nettoomsättning, tkr	20 547	19 862	19 302	19 308	19 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-288	13	2 921	3 404	4 001
Soliditet, %	20	20	19	17	14

IMD gällande el infördes under räkenskapsåret 2021/2022, vilket påverkar jämförelsetalen. 2022/2023 har laddstationer för elbilar tagits i bruk.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 644 878	0	0	4 644 878
Underhållsfond, kr	10 211 981	0	191 886	10 403 867
S:a bundet eget kapital, kr	14 856 859	0	191 886	15 048 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 287 479	13 196	-191 886	8 108 788
Årets resultat, kr	13 196	-13 196	-287 892	-287 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 300 675	0	-479 778	7 820 896
S:a eget kapital, kr	23 157 534	0	-287 892	22 869 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 808 114 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 300 674
Årets resultat, kr	-287 892
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 808 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 820 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 820 896
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 546 883	19 862 154
Övriga rörelseintäkter	Not 2	424 867	20 153
Summa rörelseintäkter		20 971 750	19 882 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 572 631	-11 291 613
Underhållskostnader	Not 4	-3 808 114	-3 920 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-815 148	-771 560
Personalkostnader	Not 6	-620 124	-751 144
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 125 720	-2 062 022
Summa rörelsekostnader		-19 941 738	-18 796 957
Rörelseresultat		1 030 012	1 085 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 093	17 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 368 998	-1 089 804
Summa finansiella poster		-1 317 905	-1 072 154
Årets resultat	Not 10	-287 892	13 196

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 103 698 133	105 315 865
Inventarier	Not 12 76 584	29 694
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	871 349
	<u>103 774 717</u>	<u>106 216 908</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	103 775 217	106 217 408
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 20 101	8 391
Övriga fordringar	Not 16 9 274 696	9 040 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 1 425 678	1 389 508
	<u>10 720 475</u>	<u>10 438 516</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 981 034	968 662
Kassa och bank	973 924	962 744
Summa omsättningstillgångar	12 675 432	12 369 922
Summa tillgångar	116 450 649	118 587 330

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 644 878	4 644 878
Underhållsfond	10 403 867	10 211 981
	<u>15 048 745</u>	<u>14 856 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 108 788	8 287 479
Årets resultat	-287 892	13 196
	<u>7 820 896</u>	<u>8 300 674</u>
Summa eget kapital	22 869 641	23 157 533
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 75 165 765	76 562 457
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 850 000	14 953 308
Leverantörsskulder	598 182	1 052 838
Skatteskulder	43 883	32 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 7 016	16 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 2 916 163	2 812 121
	<u>18 415 244</u>	<u>18 867 340</u>
Summa skulder	93 581 009	95 429 797
Summa Eget kapital och skulder	116 450 649	118 587 330

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är:

Byggnader	120 år
Lokalombyggnad	30 år
Cykelhus	50 år
Mätutrustning för IMD	15 år
Laddstationer för elbilar	10 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

En förtroendeman har arbetat för föreningen under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 777 580	17 777 580
Hyror	971 816	766 089
Elintäkter	1 049 841	554 507
Internetavgift	605 150	604 884
Övriga intäkter	142 496	159 094
	20 546 883	19 862 154
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar och återbäring	26 762	0
Elstöd	393 950	0
Övriga intäkter	4 155	20 153
	424 867	20 153
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 336 408	958 847
Reparationer	1 093 195	1 660 377
El	2 114 578	1 458 161
Uppvärmning	2 287 917	2 348 789
Vatten	700 392	677 664
Sophämtning	628 334	550 905
Försäkring	256 002	241 062
Bredband/kabel-TV/telefoni	606 120	605 952
Övriga avgifter	18 680	14 671
Förvaltningsarvoden	1 206 736	600 769
Tomträttsavgäld	1 729 438	1 727 046
Övriga driftskostnader	594 832	447 370
	12 572 631	11 291 613
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	28 125	271 559
VVS	433 524	2 390 967
El och tele	115 332	0
Byggnad utvändigt	2 409 332	142 426
Markytor	202 516	1 115 667
Utrustning	619 285	0
	3 808 114	3 920 619
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	625 661	599 131
Medlemsavgifter	123 625	123 600
Övriga externa kostnader	65 862	48 829
	815 148	771 560
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	230 000	200 000
Sammanträdesersättningar	48 000	48 000
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	65 300	93 399
Sociala kostnader	77 114	75 285
Kurser och konferenser	0	750
	430 414	427 434
Övriga anställda		
Löner och ersättningar förtroendeman	172 135	293 721
Sociala kostnader	17 575	29 989
	189 710	323 710
	620 124	751 144
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 043 213	2 043 213
Markanläggningar	47 276	0
Inventarier	35 231	18 809
	2 125 720	2 062 022

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	51 093	17 650
	51 093	17 650
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 368 238	1 087 916
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	760	1 888
	1 368 998	1 089 804
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-287 892	13 196
Avsättning till underhållsfond	-4 000 000	-4 000 000
Disposition ur underhållsfond	3 808 114	3 920 619
Resultat efter underhållspåverkan	-479 778	-66 185

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	140 684 235	139 636 988
Årets investeringar	0	1 047 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 684 235	140 684 235
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 368 370	-33 325 157
Årets avskrivningar	-2 043 213	-2 043 213
Utgående avskrivningar	-37 411 583	-35 368 370
Bokfört värde byggnader	103 272 652	105 315 865
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	982 500	982 500
Årets investeringar	472 757	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 455 257	982 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-982 500	-982 500
Årets avskrivningar	-47 276	0
Utgående avskrivningar	-1 029 776	-982 500
Bokfört värde markanläggningar	425 481	0
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	103 698 133	105 315 865
Taxeringsvärde för Brämaregården 72:1, 72:2, 72:3, 72:6 och 72:7, Göteborg		
Byggnad - bostäder	245 000 000	245 000 000
Byggnad - lokaler	1 513 000	1 513 000
	246 513 000	246 513 000
Mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
Mark - lokaler	830 000	830 000
	202 830 000	202 830 000
Taxeringsvärde totalt	449 343 000	449 343 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	112 374 000	112 374 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 039 060	1 080 220
Årets utrangeringar	0	-41 160
Årets investeringar	82 121	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 181	1 039 060
Ingående avskrivningar	-1 009 366	-1 031 717
Årets utrangeringar	0	41 160
Årets avskrivningar	-35 231	-18 809
Utgående avskrivningar	-1 044 597	-1 009 366
Bokfört värde	76 584	29 694

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Laddplatser för elbilar					
Ingående värde	871 349	43 750			
Årets anskaffningar <i>(beloppet för 2021/2022 är korrigerat)</i>	0	827 599			
Bidrag från Naturvårdsverket	-398 592	0			
Omklassificering till markanläggning	-472 757	0			
Utgående värde	0	871 349			
Individuell mätning av el					
Ingående värde	0	37 500			
Årets anskaffningar	0	1 009 747			
Omklassificering till ombyggnad	0	-1 047 247			
Utgående värde	0	0			
Pågående nyanläggningar	0	871 349			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	20 101	8 391			
	20 101	8 391			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 227 864	8 411 761			
Skattefordringar	0	479 649			
Skattekonto	1 046 832	149 036			
Övrigt	0	171			
	9 274 696	9 040 617			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 025 911	986 272			
Upplupna intäkter	399 767	403 236			
	1 425 678	1 389 508			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Collector Bank, 6 mån spar	2023-04-02	2023-10-02	6 mån	3,10%	981 034
					981 034
Fastränteplacering				981 034	968 662
				981 034	968 662
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788933181	0,75%	2024-08-21	17 850 000	200 000
SBAB	21017434	1,98%	2025-01-17	18 037 457	200 000
Stadshypotek	461439*	1,44%	2023-10-30	13 850 000	500 000
Stadshypotek	646261	0,66%	2026-01-30	11 075 000	200 000
Stadshypotek	745188	1,52%	2027-03-01	15 750 000	200 000
Stadshypotek	803212	3,73%	2025-10-30	13 453 308	200 000
				90 015 765	1 500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 500 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 350 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					14 850 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 165 765
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 515 765

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 827	13 195
Arbetsgivaravgifter	1 189	2 862
Övriga kortfristiga skulder	0	400
	7 016	16 457
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	113 784	40 727
Övriga upplupna kostnader	972 499	1 081 431
Förutbetalda hyror och avgifter	1 829 880	1 689 963
	2 916 163	2 812 121

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Arne Hellmark

Carina Cedenskog

Jonas Apelqvist

Julia Persson

Kjell Ring

Lars Johansson

Terje Ahl

Tomas Malmberg

Åke Wessman

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

Ulf Gustafsson

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekemarken i Göteborg, org.nr. 757200-9251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023.

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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Ulf Gustafsson
Av förening vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

TERJE AHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 10:14:34



TOMAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 12:20:18



ARNE HELLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 11:11:41



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 17:54:48



CARINA CEDENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 10:05:12



KJELL RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 16:01:15



JONAS APELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 13:17:15



JULIA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 11:37:52



ÅKE WESSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 11:55:01



ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 11:15:50



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 18:03:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 10:29:18



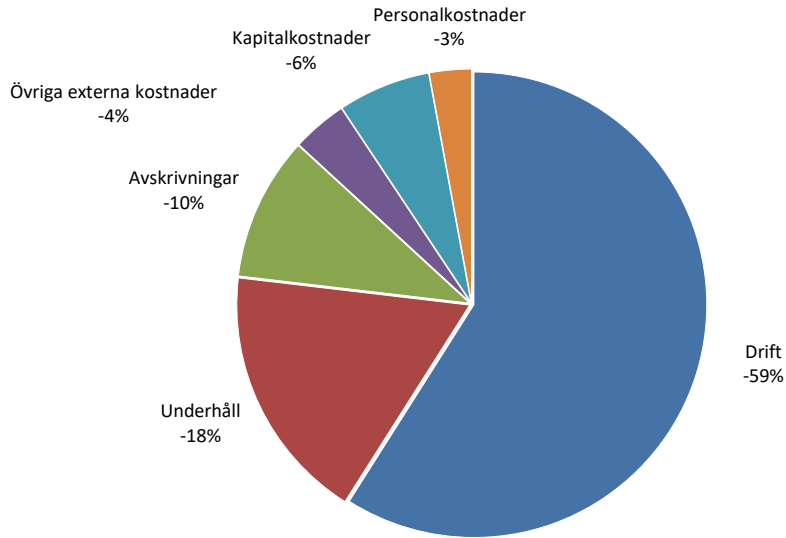
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

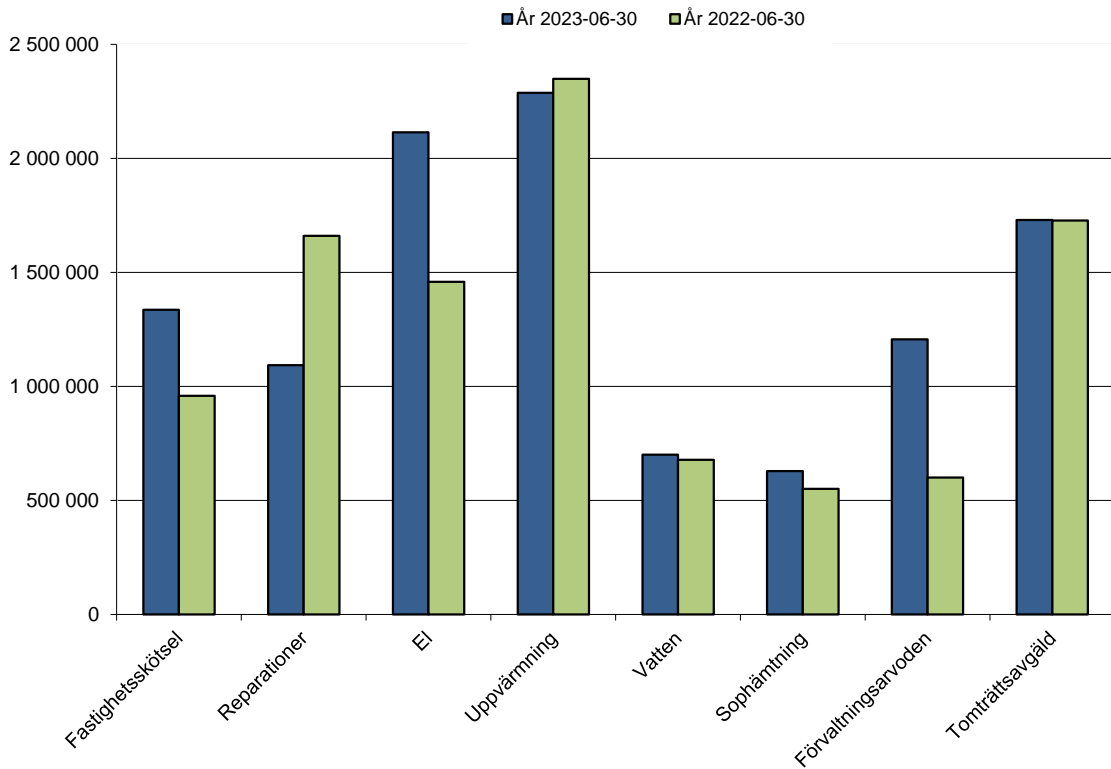
E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 18:03:50



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

HSB brf Ekemarken erbjuder ett gott boende, en välorganiserad och aktiv förening med god ekonomi i centralt belägna, historiskt värdefulla och vackra hus i en fin omgivning.

Föreningen arbetar strategiskt och långsiktigt för ett gott underhåll och förvaltning av fastigheterna och föreningen.

DET GODA BOENDET

HSB brf Ekemarken verkar för ett demokratiskt styre av föreningen, med ett brett utbud av aktiviteter för våra medlemmar.

Föreningens fritidskommitté erbjuder medlemmarna ett varierat utbud av aktiviteter. Fritidskommittén har under verksamhetsåret 2022-2023 anordnat återkommande träffar för att sticka, boule och tai-chi. Dessutom har träffar för barnlekar och aktiviteter, ölprovning tillsammans med ett lokalt ölbryggeri samt en festdag med tipspromenad, fika och livemusik anordnats.

Föreningen har en odlingsgrupp som har hand om odlingslotter som kan hyras av medlemmarna. Gruppen har varit fortsatt mycket aktiv under verksamhetsåret. Två arbetsdagar samt en skördefest har ordnats.

Föreningen har en fritidslokal som används flitigt av medlemmarna. Föreningen har en gästlägenhet som utnyttjas flitigt av medlemmarna.

Föreningen informerar sina medlemmar via informationsblad som delas ut i brevlådorna. På hemsidan www.ekemarken.se samlas och uppdateras information och dokument som är av relevans för medlemmarna.

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.