



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pilträdet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pilträdet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4935 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2019-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 22:22	1977-01-25	1929
Vasastaden 22:23	1977-01-25	1929
Totalt 2 objekt		

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 312
3	lokaler (hyresrätt)	213
Totalt 126 objekt		7 525

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 0 rok, 49 st 1 rok, 34 st 2 rok, 21 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Åberg	Ordförande	2023-06-12	
Kågan Karlsson	Ledamot	2016-10-30	
Ulf Karlsson	Ledamot	2019-05-16	
Daniel Edsbagge	Ledamot	2015-05-04	
Jesper Svensson	Ledamot	2023-06-12	2024-11-20
Felix Johan Ein Strålman	Ledamot	2023-06-12	2024-11-20
Carl Ericstam	Ledamot	2023-06-12	
Eva Ingvarsson	Suppleant	2023-06-12	2024-02-27
Alexander Alvbjörk	Suppleant	2023-06-12	
Giulia Dahlberg	Suppleant	2024-12-20	
Ebba Strömvall	Suppleant	2022-05-16	
Martin Månsson	Suppleant	2023-06-12	2024-11-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Åberg, Ulf Karlsson, Jesper Svensson, Felix Johan Ein Strålman och Carl Ericstam.

Revisorer har varit: Johan Rask med Johan Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Persson (sammankallande), Lilja Cajvert samt Ulla Myhr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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.

Under året har löpande underhåll utförts på båda fastigheterna, ett antal vattenläckor har blivit hanterade och målningsarbetet som utfördes 2023 på Erik Dahlbergsgatan har slutreglerats.

Uppgradering av porttelefonisystemet har inletts på den södra fastigheten med fortsättning på den norra under vår/sommar 2025.

Beslut om renovering av gatufasad Kapellplatsen 1 har fattats med projektstart våren 2025.

Styrelsen har utrett möjligheten till IMD (Individuell Mätning och Debitering) av elen för samtliga lägenheter men har funnit investeringen för stor och återbetalningstiden för lång i dagsläget.

Styrelsen valde, i samband med låneomsättning i mars 2024, att amortera av och inte förlänga ett lån om 500.000kr. Dock med förbehåll om att låna tillbaka pengarna vid behov.

Styrelsen arbetar aktivt för att minimera följderna av ökande driftkostnader och har nu flera råvindsförsäljningar pågående vilket har resulterat i en förhållandevis låg avgiftshöjning inför 2025.

Vi har under 2024 blivit av med 3 styrelsemedlemmar och arbetsbelastningen på nuvarande styrelse är hög. Lösning med extern administrativ förvaltning har diskuterats och anbudsförfarande med ett flertal utvalda aktörer är planerat till januari 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Fasadmålning norra fastigheten
2024	Porttelefoni utbytt södra fastigheten

Under de senaste tjugo åren har
Omfattande takarbeten med ny plåt gjorts
OVK genomförts
Måleriarbeten av fasader, fönster och dörrar på båda fastigheterna
Renovering av träfasader och fönster
Relining och stambyten
Förbättringar och diverse byte av fläktsystem
Energispar åtgärder genom effektivare varmvattenpumpar
Råvind sålts för att kunna bygga etagelägenheter

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

Årtal	Åtgärd
2025	Porttelefoni utbyte norra fastigheten
2025	Fasadrenovering gatufasad Kapellplatsen 1
2025	Takrenovering Kapellplatsen 1
2026	Färdigställande av fasadrenovering gatufasad norra och södra fastigheten

Föreningen kommer att sätta om lån löpande under en 5-årsperiod.
Avsikten är att inte utöka befintlig lånestock. Underhåll och förbättringsarbeten beräknas kunna finansieras med och anpassas till föreningens befintliga intäkter och eventuella försäljningar av råvindsyta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	219	194	151	202
Skuldsättning, kr/kvm	2 517	2 587	2 595	2 599	2 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 591	2 663	2 671	2 675	2 679
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	263	226	217	235	201
Årsavgifter, kr/kvm	817	733	695	675	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	875	782	736	722	709
Nettoomsättning, tkr	6 551	5 873	5 529	5 339	5 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-994	504	-470	-882	750
Soliditet, %	28	31	29	28	31

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på det löpande underhåll som har gjorts under året.

Föreningens kassaflöde under året är negativt med 509 026 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	297 429	0	0	297 429
Upplåtelseavgifter, kr	5 930 734	0	0	5 930 734
Underhållsfond, kr	2 873 509	0	-864 310	2 009 199
S:a bundet eget kapital, kr	9 101 672	0	-864 310	8 237 362
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-365 086	504 133	864 310	1 003 357
Årets resultat, kr	504 133	-504 133	-993 864	-993 864
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	139 047	0	-129 554	9 493
S:a eget kapital, kr	9 240 719	0	-993 864	8 246 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 864 310 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	139 047
Årets resultat, kr	-993 864
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 864 310
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 493

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 550 891	5 872 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 138	11 702
Summa Rörelseintäkter		6 583 029	5 884 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 063 979	-3 983 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 482	-71 757
Personalkostnader	Not 6	-161 317	-151 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-670 477	-776 901
Summa Rörelsekostnader		-7 072 256	-4 983 484
Rörelseresultat		-489 227	900 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 874	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-506 512	-397 953
Summa Finansiella poster		-504 638	-396 799
Resultat efter finansiella poster		-993 864	504 133
Resultat före skatt		-993 864	504 133
Årets resultat		-993 864	504 133



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 032 993	27 701 674
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 592	5 388
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	393 221	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 429 806	27 707 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 430 306	27 707 562

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	4 297	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 757 054	2 261 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	185 603	107 041
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 946 954	2 368 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	56 074	58 034
<i>Summa Kassa och bank</i>		56 074	58 034
Summa Omsättningstillgångar		2 003 029	2 426 775
Summa Tillgångar		29 433 334	30 134 336

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	6 228 163	6 228 163
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 009 199	2 873 509
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 237 362	9 101 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	1 003 357	-365 086
Årets resultat	Not 21	-993 864	504 133
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 492	139 047

Summa Eget kapital**8 246 854****9 240 719**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	14 888 925	14 917 185
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 888 925	14 917 185

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	4 053 260	4 553 260
Leverantörsskulder	Not 24	433 394	300 876
Skatteskulder	Not 25	19 064	20 903
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	152 050	150 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 639 787	950 762
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 297 555	5 976 433

Summa Skulder**21 186 480****20 893 618****Summa Eget kapital och skulder****29 433 334****30 134 336**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -489 227 900 932

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 670 477 776 901

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 670 477 776 901

Erhållen ränta 1 874 1 154

Erlagd ränta -507 472 -384 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-324 347 1 294 594

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -85 280 -19 605

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 822 082 -195 018

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 736 802 -214 623

Kassaflöde från den löpande verksamheten

412 455 1 079 971

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -393 221 -328 188

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -393 221 -328 188

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -528 260 -28 260

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -528 260 -28 260

Årets kassaflöde

-509 026 723 523

Likvida medel vid årets början 2 284 393 1 560 870

Likvida medel vid årets slut 1 775 367 2 284 393

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggander: 1,13 %

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 20,00 %

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 866 956	5 333 712
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	104 400	26 100
	Hyror lokaler	528 348	498 228
	Övriga primära intäkter	87 187	50 674
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 586 891	5 908 714
	Hysesbortfall	-36 000	-36 000
	<i>Summa</i>	-36 000	-36 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 550 891	5 872 714
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 138	11 702
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 138	11 702
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-640 827	-685 720
	Snö och halk-bekämpning	-14 331	-85 248
	Reparationer	-467 107	-254 232
	Planerat underhåll	-1 864 310	-370 000
	Försäkringsskador	-119 484	0
	Ei	-567 353	-471 534
	Uppvärmning	-1 080 145	-989 759
	Vatten	-331 544	-241 367
	Sophämtning	-280 604	-323 826
	Fastighetsförsäkring	-76 503	-60 659
	Kabel-TV och bredband	-221 326	-104 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-227 190	-222 434
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 255	-174 589
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 063 979	-3 983 802

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-32 794	-6 288
	Extern revision	-15 625	-14 375
	Konsultkostnader	-69 569	-2 120
	Medlemsavgifter	-45 900	-46 200
	Föreningsverksamhet	-1 900	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 694	-2 774
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 482	-71 757
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 000	-80 000
	Löner och övriga ersättningar	-42 750	-37 500
	Sociala avgifter	-38 567	-31 272
	Övriga personalkostnader	0	-2 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 317	-151 024
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-668 681	-775 105
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 796	-1 796
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-670 477	-776 901
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 874	1 154
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 874	1 154
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-503 608	-393 943
	Övriga räntekostnader	-2 904	-4 010
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-506 512	-397 953

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 306 503	36 690 815
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 839 000	2 839 000
	Årets investeringar	0	615 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 145 503	40 145 503
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 443 829	-11 668 724
	Årets avskrivningar	-668 681	-775 105
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 112 510	-12 443 829
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 032 993	27 701 674
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 685 000	2 685 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	164 000 000	164 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 126 000	1 126 000
	<i>Summa</i>	261 811 000	261 811 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 077 100	27 077 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 077 100	27 077 100
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	383 246	383 246
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	383 246	383 246
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-377 858	-376 062
	Årets avskrivningar	-1 796	-1 796
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-379 654	-377 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 592	5 388
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	287 500
	Porttelefoni	393 221	328 188
	Omklassificering till byggnad	0	-615 688
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	393 221	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 297	1
	<i>Summa Kundfordringar</i>	4 297	1
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 719 292	2 226 359
	Övriga fordringar	37 762	35 340
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 757 054	2 261 699
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 603	107 041
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185 603	107 041
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	56 074	58 034
	<i>Summa Kassa och bank</i>	56 074	58 034
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	297 429	297 429
	Upplåtelseavgifter	5 930 734	5 930 734
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	6 228 163	6 228 163
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 009 199	2 873 509
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 009 199	2 873 509

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

1 003 357

-365 086

Summa Balanserat resultat

1 003 357

-365 086

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-993 864

504 133

Summa Årets resultat

-993 864

504 133

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,89%	2025-09-30	4 025 000	0
Stadshypotek	4,28%	2028-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,63%	2028-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	3,73%	2026-03-30	1 932 500	0
SE-Banken Bolån	2,49%	2027-03-28	3 932 500	0
SE-Banken Bolån	0,93%	2026-07-28	2 000 000	0
SE-Banken Bolån	1,21%	2026-12-28	1 052 185	28 260
			18 942 185	28 260

Långfristig del

14 888 925

Nästa års amortering av långfristig skuld

28 260

Lån som ska konverteras inom ett år

4 025 000

Kortfristig del

4 053 260

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

28 260

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

113 040

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,96%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,89%	2025-09-30	4 025 000	0
Stadshypotek	4,28%	2028-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,63%	2028-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	3,73%	2026-03-30	1 932 500	0
SE-Banken Bolån	2,49%	2027-03-28	3 932 500	0
SE-Banken Bolån	0,93%	2026-07-28	2 000 000	0
SE-Banken Bolån	1,21%	2026-12-28	1 052 185	28 260
			18 942 185	28 260

Nästa års amortering av långfristig skuld

28 260

Lån som ska konverteras inom ett år

4 025 000

Kortfristig del

4 053 260

Not 24 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

433 394

300 876

*Summa Leverantörsskulder***433 394****300 876****Not 25 Skatteskulder****2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

19 064

20 903

*Summa Skatteskulder***19 064****20 903****Not 26 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt

1 407

1 842

Inre fond

119 333

120 058

Övriga kortfristiga skulder

31 310

28 732

*Summa Övriga skulder***152 050****150 632****Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

464 972

483 816

Upplupna räntekostnader

15 409

16 369

Övriga upplupna kostnader

1 159 406

450 577

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 639 787****950 762**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pilträdet i Göteborg, org.nr. 716409-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Rask
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pilträdet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR ÅBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:56:04



CARL ERICSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:12:12



DANIEL EDSBAGGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:37:31



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:59:26



ULF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 06:35:42



JOHAN SIGFRID RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:46:52



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:14:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pilträdet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SIGFRID RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:48:11



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:14:04



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.