



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9643 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haga 28:4	1985-11-08	1929
Haga 28:8	1985-11-08	1990

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 m ²
6	lokaler (hyresrätt)	381
1	förråd	16
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 041
Totalt 74 objekt		5 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 34 st 2 rok, 20 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:5	G:A	716443-8132	*se nedan	Sopsuganläggning bestående av sopsugsledningar inklusive tillhörande anläggningar i soprum, sopnedkast, Tillhörande anläggningar i transportventilrum, terminalen i Skansberget med inredning, Byggnad i port och ventilationstrumma samt planteringar framför ingången till Skansberget

Totalt 1 objekt

*Föreningen äger en andel på 2,94% i fastighet Haga 28:4 och en andel på 1,71% i fastigheten Haga 28:8.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Stjernkvist	Ordförande
Dan Henriksson	HSB-ledamot
Maria Stjernkvist	Ledamot
Dennis Larsson	Ledamot
Peter Larsson	Ledamot
Amie Johnson	Ledamot
Stina Öhgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Stjernkvist, Dennis Larsson och Amie Johnson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Stjernkvist och Peter Larsson.

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

Valberedning har varit: Benny Lindgren (sammankallande) samt David Ahrner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman valdes ny styrelsemedlem samt ordförande. På den extra föreningsstämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgift avseende drift lämnades oförändrad och årsavgift kapital höjdes med 10%. Efterföljande räkenskapsår höjs årsavgift drift med 8% och årsavgift kapital lämnas oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-06.

Slutförande av jobb med ventilation- och värmesystem med Qsec

Arbete med uppgradering och injustering av våra centrala ventilation- och värmesystem slutfördes med hjälp av Qsec. Tre centrala fläktar har bytts ut. Värme och ventilation kan numera följas upp digitalt för anpassad injustering, som förhoppningsvis kan sänka våra värmekostnader på sikt.

Ommålning av gårdsfasader och fönster Sprängkullsgatan13/HagaNygata 32

Målericentrum hjälpte oss med ommålning av gårdsfasader och fönster på fasaderna samt gårdsbyggnaderna på Gamla gården mot Sprängkullsgatan 13/ Haga Nygatan 32. Tyvärr upptäcktes vissa skador på träpanelen och underredet, vilket gjorde att arbetet blev mer omfattande och tidskrävande än beräknat.

Omsättning av lån

Vi tog hjälp av HSB att gå ut med en offertförfrågan till olika bankinstitut i samband med att vi skulle omsätta 1st lån 2024-12-18 på 6.6 MSEK. Även denna gång valdes att lägga detta lån på Stadshypotek som gav oss bästa villkoren på lånet, 1 års bindning till 2.73% ränta.

Avtal

Styrelsen fortsatte sitt arbete med att genomlysa avtal och omförhandla de avtal som löpt ut under 2024. Ett treårigt avtal tecknades med vår partner Qsec gällande service, underhåll och övervakning av vårt ventilationssystem samt byte av frånluftsfilter.

Ekonomi

Efter att ha haft ett överskjutande överskott av kapitaldelen på placeringskonto med förmånlig ränta under 2024, dels för att täcka ökade räntekostnader, har beslut tagits att amortera 0.9 MSEK av dessa i samband med omläggning av lånet 2024-12-18. Överskott, kopplat till driftdelen, kommer fortsatt att placeras med kort placeringshorisont för att kunna täcka behovet av framtida drift- och underhållskostnader.

Utförda åtgärder:

Det går att läsa mer om historiskt underhåll i tidigare årsredovisningar. Nedan är större utförda åtgärder de senaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2022	Ommålning trapphus Husargatan 10-12 samt gången mellan gårdarna. Ommålning av gatufasader/fönster runt Haga Nygata 32-38/ Sprängkullsgatan 9-13. Ombyggnad av kontor/förråd till ett nytt övernattnings/gästrum.
2023	Byte av termostater. Injustering av ventilationssystemet. Ommålning stenfasader/portar ut mot Haga Nygata 32-38/Sprängkullsgatan 9-13. Ombyggnad av toalett och WC till gästrummet. Utbyte och injustering av VCC ventiler som förser lägenheter med varmvatten. Ombyggnad och modernisering av hissen Husargatan 12.
2024	Injustering av värmesystemet. Renovering och uppgradering av våra centrala till/från-lufts fläktssystem. Ommålning av gårdsfasader/fönster Sprängkullsgatan13/HagaNygata 32. Ersatte gammal tvättmaskin med en ny Electrolux tvättmaskin i lilla tvättstugan.

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

Underhållet i Herkules utgår från en rullande 30-årig plan som upprättas och följs upp i samarbete med HSB Göteborg. Där vi efter vår senaste revidering av underhållsplanen nu också jobbar strategiskt med en löpande 5 årig verksamhetsplan för att vi i styrelsen bättre ska få kontroll på kostnaderna och kunna planera och prioritera underhållen i rätt tid. Senaste revidering av UH-planen visar på följande behov av underhåll:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK. Underhållsspolning av stammar. Allmänt underhåll
2026	Ommålning av gårdsfasader/fönster Sprängkullsgatan7-9/Haga Östergata 27-29
2027	Underhåll av trapphus. Allmänt underhåll
2028	Allmänt underhåll
2028	Allmänt underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som uppgår till ca 1 700 tkr/år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 1 568 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgift drift med 8% 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgift kapital är främst beroende av framtida räntenivåer. Inför 2025 lämnas den oförändrad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	33 176 956	0	0	33 176 956
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 991 814	0	0	2 991 814
Upplåtelseavgifter, kr	2 720 611	0	0	2 720 611
Underhållsfond, kr	15 162	0	-15 162	0
S:a bundet eget kapital, kr	38 904 543	0	-15 162	38 889 381
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 659 847	-1 717 048	15 162	-5 361 734
Årets resultat, kr	-1 717 048	1 717 048	-1 761 842	-1 761 842
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 376 895	0	-1 746 680	-7 123 576
S:a eget kapital, kr	33 527 648	0	-1 761 842	31 765 805

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 815 162 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	-5 376 895
Årets resultat, kr	-1 761 842
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	815 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 123 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 123 575
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 762 108	5 443 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 813	54 176
Summa Rörelseintäkter		5 876 921	5 498 033

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 964 678	-3 731 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 712	-150 346
Personalkostnader	Not 6	-141 750	-139 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 714 224	-1 709 147
Summa Rörelsekostnader		-5 971 364	-5 729 896

Rörelseresultat

-94 443
-231 863

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 151	110 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 750 550	-1 595 702
Summa Finansiella poster		-1 667 399	-1 485 186

Resultat efter finansiella poster

-1 761 842
-1 717 048

Resultat före skatt

-1 761 842
-1 717 048

Årets resultat

-1 761 842
-1 717 048

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	80 712 718	82 348 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	21 321	28 428
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		80 734 038	82 377 172
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	0	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		80 734 538	82 377 672

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 324 373	3 020 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	340 513	436 145
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 664 886	3 457 090
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		195 892	58 425
<i>Summa Kassa och bank</i>		195 892	58 425
Summa Omsättningstillgångar		3 860 778	5 515 515
Summa Tillgångar		84 595 317	87 893 187

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 889 381	38 889 381
Fond för yttre underhåll	0	15 162
Summa Bundet eget kapital	38 889 381	38 904 543
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-5 361 734	-3 659 847
Årets resultat	-1 761 842	-1 717 048
Summa Ansamlad förlust	-7 123 576	-5 376 896
Summa Eget kapital	31 765 805	33 527 647

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1739 329 907	45 939 907
Summa Långfristiga skulder	39 329 907	45 939 907
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 218 000	6 754 000
Leverantörsskulder	339 650	472 926
Skatteskulder	16 592	17 728
Övriga kortfristiga skulder	Not 18321 320	368 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19604 042	812 584
Summa Kortfristiga skulder	13 499 604	8 425 633
Summa Skulder	52 829 511	54 365 540
Summa Eget kapital och skulder	84 595 317	87 893 187



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -94 443 -231 863

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 714 224 1 709 147

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 714 224 1 709 147

Erhållen ränta 73 040 110 516

Erlagd ränta -1 747 061 -1 616 926

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-54 240 -29 125

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 96 776 28 537

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -393 518 76 682

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -296 742 105 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-350 982 76 093

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -71 090 -801 304

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -71 090 -801 304

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 274 640

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 146 000 -1 612 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 146 000 -337 360

Årets kassaflöde

-1 568 072 -1 062 571

Likvida medel vid årets början

5 065 681 6 128 251

Likvida medel vid årets slut

3 497 609 5 065 681

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:

Avskrivningsprocent på byggnader: 1,39%

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 20%

Mark skrivs inte av.

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.

Extra insatser

Föreningen gav i april 2016 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett för fördelning av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer regleras kommande år.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 233 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.

Övrigt
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot föregående års årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 250 184	4 110 564
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	110 880	110 880
	Hyror lokaler	1 310 028	1 137 504
	Hyror förbrukningsbaserad	10 688	13 226
	Hyror övrigt	41 684	0
	Övriga primära intäkter	38 644	71 683
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 762 108	5 443 857
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 762 108	5 443 857
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	75 531	0
	Övriga intäkter	39 282	54 176
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	114 813	54 176



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-342 329	-384 753
	Snö och halk-bekämpning	-10 483	0
	Reparationer	-605 248	-715 458
	Planerat underhåll	-995 648	-784 838
	Försäkringsskador	0	0
	El	-196 130	-152 494
	Uppvärmning	-673 496	-618 320
	Vatten	-278 935	-237 848
	Sophämtning	-211 541	-193 176
	Fastighetsförsäkring	-70 036	-67 981
	Kabel-TV och bredband	-134 844	-142 846
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 120	-181 496
	Förvaltningsavtalskostnader	-170 668	-168 503
	Övriga driftkostnader	-91 201	-83 343
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 964 678	-3 731 057
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 508	0
	Administrationskostnader	-17 607	-7 048
	Extern revision	-14 803	-13 322
	Konsultkostnader	-61 217	-45 801
	Medlemsavgifter	-35 225	-35 225
	Föreningsverksamhet	0	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 352	-48 950
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 712	-150 346
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 900	0
	Revisionsarvode	-7 300	-7 000
	Övriga arvoden	-7 300	-99 600
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-30 250	-32 747
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 750	-139 347

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader -1 707 117 -1 702 040

Avskrivningar på maskiner och inventarier -7 107 -7 107

Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar -1 714 224 -1 709 147

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bunden placering 82 408 110 238

Övriga ränteintäkter och liknande poster 743 278

Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 83 151 110 516

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut -1 750 390 -1 593 571

Övriga räntekostnader -160 -2 130

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter -1 750 550 -1 595 702

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 431 972	118 455 740
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 714 000	3 714 000
	Årets investeringar	71 090	976 232
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 217 062	123 145 972
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 493 241	-17 791 201
	Årets avskrivningar	-1 707 117	-1 702 040
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 200 358	-19 493 241
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-21 303 986	-21 303 986
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-21 303 986	-21 303 986
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 712 718	82 348 745
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 780 000	1 780 000
	<i>Summa</i>	184 980 000	184 980 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	76 812 000	76 812 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	76 812 000	76 812 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	624 598	589 063
	Årets investeringar	0	35 535
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	624 598	624 598
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-596 170	-589 063
	Årets avskrivningar	-7 107	-7 107
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-603 277	-596 170
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 321	28 428
Not 12	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 13	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar

Placering Handelsbanken 2023, nytt konto 2024 se not 16	0	2 000 000
Årets avgående fordringar	0	-2 000 000
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	0	0

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 301 717	3 007 256
Övriga fordringar	22 656	13 689
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 324 373	3 020 945

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 111	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 402	436 145
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	340 513	436 145

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placering Handelsbanken 2024, annat konto 2023, se not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 000 000

Not 17	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	3,1%	2027-12-30	7 700 000	0
Stadshypotek	3,56%	2025-12-01	6 610 000	120 000
Stadshypotek	3,58%	2026-12-01	12 362 907	0
Stadshypotek	4,08%	2026-09-30	19 267 000	0
Nordea Hypotek AB	2,7%	2025-12-30	5 608 000	0
			51 547 907	120 000

Långfristig del	39 329 907
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 218 000
Kortfristig del	12 218 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	30 608	83 237
Inre fond	38 609	38 609
Övriga kortfristiga skulder	252 103	246 550
<i>Summa Övriga skulder</i>	321 320	368 396

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	436 484	539 891
Upplupna räntekostnader	41 930	38 441
Övriga upplupna kostnader	125 628	234 251
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	604 042	812 584

Not 20	Resultat hänförligt till andelstal kapital och andelstal drift
--------	--

	20240101- 20241231	20230101- 20231231
Varav hänförlig till andel kapital		
Årsavgift kapital	2 024 664	1 885 044
Räntekostnader	-1 750 390	- 1 593 571
Amortering	-1 146 000	- 337 360
Överskott (+), underskott (-)	- 871 726	- 45 887
 Ackumulerat resultat kapital (regleras kommande år)	- 237 038	634 688
 Varav hänförlig till andel drift		
Intäkter	3 852 257	3 558 813
Kostnader	-3 261 492	- 3 235 911
Avsättning underhållsfond enligt plan	- 800 000	- 800 000
Överskott (+), underskott (-)	- 209 235	- 477 098

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 Herkules 1987 i Göteborg, org.nr. 716443-9643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Herkules 1987 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. Risker 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 Herkules 1987 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS STJERNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:46:28



DAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:36:15



STINA ÖHGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:48:01



AMIE JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:41:38



MARIA STJERNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 01:40:09



DENNIS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:05:12



PETER LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:43:52



PETER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:33:25



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:24:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Herkules 1987 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:34:35



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:23:55



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Herkules i Göteborg

Lgh	Andelstal kapital
1	1,38975 %
2	1,19895 %
3	1,79526 %
4	1,35883 %
5	1,79526 %
6	1,35883 %
7	1,20804 %
8	1,20976 %
9	1,27536 %
10	1,36812 %
11	1,27536 %
12	1,36812 %
13	1,93440 %
14	1,29971 %
15	1,58095 %
16	1,56939 %
17	1,29245 %
18	1,58095 %
19	1,56939 %
20	1,29245 %
21	1,21090 %
22	1,75165 %
23	1,12244 %
24	1,74236 %
25	1,12590 %
26	0,87563 %
27	2,48201 %
28	0,87563 %
29	2,48789 %
30	1,96522 %
31	1,96522 %
32	2,02360 %
33	2,08890 %
34	2,02360 %

Lgh	Andelstal kapital
35	2,13409 %
36	2,02360 %
37	2,13409 %
38	1,43455 %
39	0,84861 %
40	1,44576 %
41	1,69722 %
42	1,44576 %
43	1,28617 %
44	1,51451 %
45	2,00463 %
46	1,40640 %
47	1,75402 %
48	1,51451 %
49	1,40640 %
50	- %
51	1,40640 %
52	1,75402 %
53	1,51451 %
54	1,40640 %
55	2,02281 %
56	1,40640 %
57	1,75402 %
58	1,51451 %
59	1,40640 %
60	2,02281 %
61	1,40640 %
62	1,75402 %
63	1,52592 %
64	0,55512 %
2033	0,67865 %
2035	0,67954 %
2037	0,67954 %
100	

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 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

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.