



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 211 kr/kvm	 Investeringsbehov 325 kr/kvm	 Skuldsättning 7 533 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 158 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 832 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Verona i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
211 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är god och i bra balans med de förutsättningar som föreningar i övrigt har.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
325 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som vi arbetar utifrån och kontinuerligt uppdaterar.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
7 533 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen gjorde under hösten 2023 en extra amortering i samband med omförhandling av ett av föreningens lån. Vi eftersträvar en fortsatt minskad belåningsgrad, bland annat eftersom föreningen inte har något större planerat underhåll de kommande åren. Styrelsen ser över förutsättningarna att öka föreningens amortering.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
10 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningens lån har olika bindningstider, vilket minskar räntekänsligheten. Under hösten 2023 genomfördes en extra amortering på ett av föreningens lån, och styrelsen ser också över förutsättningarna att höja amorteringen på befintliga lån. Dessa åtgärder minskar räntekänsligheten över tid.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
158 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader bedöms rimliga. Styrelsen har bytt ut samtliga lysrör i gemensamma utrymmen till ledbelysning, vilket minskar energiförbrukningen. På föreningens extrainsatta stämma i juni 2024 beslutade medlemmarna att investera i solceller för att på lång sikt ytterligare minska energikostnaderna.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
832 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

I styrelsens verksamhetsplanering ingår en prognos om avgiftsutvecklingen de kommande åren utifrån ett antal parametrar, för att föreningen ska ha en ekonomi i balans. Nyckeltalet avviker jämfört med tidigare år - från och med 2023 ingår individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring i nyckeltalet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Verona i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 13:7	2012-10-12	2013

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 065
40	garageplatser varav 14 st med el laddning	504
4	mc platser	42
<b>Totalt 126 objekt</b>		<b>5 611</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 45 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brämaregården GA:22	G:A	717913-4809	6672 / 182204	Sopsug

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roger Gomes	Ordförande	
Sigvald Hallberg	Ledamot	2024-06-03
Sibel Canpinar Ceylan	Ledamot	
Anjelica Hammersjö	Ledamot	
Jennie Thuresson	Ledamot	
Hariwan Abdulsalam Tahir	HSB Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sibel Canpinar Ceylan, Sigvald Hallberg, Jennie Thuresson, Anjelica Hammersjö och Daniel Linhart.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Roger Gomes, Sibel Ceylan, Anjelica Hammersjö och Jennie Thuresson.

Revisorer har varit: Jan Eid med Aija Eskola som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pär Johansson (sammankallande), Helen Ljung samt Karolina Karlborg Cepeda, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-06-03 och ärenden som behandlades var beslut om Solceller, Nya normalstadag samt fyllnadsval till styrelsen. På stämman deltog 29 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-03.

Det är viktigt att känna sig trygg med att föreningens ekonomi sköts på ett bra sätt, både just nu och i framtiden. Hösten 2023 gick ett av föreningens bundna lån ut. Styrelsen beslutade då att binda lånet ett år med en ränta på 4,6%. I oktober 2024 kommer vi återigen att omförhandla lånet och hoppas då på en bättre ränta. Nästa bundna lån går ut i juni 2025 – det har idag den mycket fördelaktiga räntan 0,97%, och sådana räntenivåer kan vi nog inte förvänta oss i framtiden.

Styrelsen har under verksamhetsåret prioriterat att gå igenom föreningens avtal. I takt med att avtal löper ut ser styrelsen till att omförhandla och/eller ta in nya anbud för att sänka kostnader och/eller höja kvaliteten. Från och med mars 2024 har vi ett nytt förvaltaravtal med HSB, ett så kallat rådgivande avtal. Det innebär att vi har en låg, fast kostnad och tar in förvaltare vid behov.

Från och med juli 2024 har vi ett nytt avtal för lokalvård och fastighetsskötsel med Bredablick förvaltning.

I slutet av maj fattade styrelsen beslut om budget och landade i att vi i år behöver höja årsavgifterna med 5% och höja grundavgiften för parkeringar med 3%. Avgiftshöjningarna gäller från och med den 1 juli 2024. Vi höjer även kostnaden för gästlägenheten till 400 kronor/dygn.

I mars 2024 genomförde föreningen en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

I början av juni 2024 hade föreningen en extrainsatt stämma där medlemmarna fattade beslut om nya normalstadgar för Brf Verona. Föreningen behöver fatta ett nytt beslut om stadgarna på ordinarie stämma hösten 2024 (eftersom stadgarna behöver röstas igenom på två efterföljande föreningsstämmor). På den extrainsatta stämman beslutade medlemmarna även att installera solceller.

I slutet av april 2024 samlades medlemmarna (både stora och små) för en gemensam städ- och grilldag på innergården, med fint resultat!

Under verksamhetsåret har styrelsen löpande skrivit informationsbrev och satt upp i hissar och trappuppgångar. I juni 2024 skrev styrelsen också ett längre sommarbrev till medlemmarna om föreningens ekonomi och vad som är aktuellt i föreningen. Styrelsen uppdaterar också löpande föreningens hemsida <https://www.hsb.se/goteborg/brf/Verona/>

#### De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022/2023	Installation av 14 laddstolpar i garaget
2022/2023	Byte av routrar och tv-boxar
2023/2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

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

- Installation av solceller
- Renovering av bänkar på innergården

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	211	259	248	238	259
Skuldsättning, kr/kvm	7 533	8 862	8 886	8 910	9 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 345	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	13	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	158	183	145	146	134
Årsavgifter, kr/kvm	832	685	670	660	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	960	900	884	872
Nettoomsättning, tkr	4 815	4 669	4 496	4 449	4 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-124	-422	-452	-125
Soliditet, %	78	77	77	77	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåten med bostadsrätten, in i föreningens totala bostadsrättsyta. Detta påverkar årets nyckeltal där formel för nyckeltalet beräknas med antal kvm.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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



Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Föreningens kassaflöde har påverkats av en extra amortering. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 204 kr/kvm. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparatet till framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter med 5% samt avgifterna för garageplats med 3% från och med 2024-07-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	159 346 000	0	0	159 346 000
Underhållsfond, kr	2 754 948	0	277 875	3 032 823
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>162 100 948</b>	<b>0</b>	<b>277 875</b>	<b>162 378 823</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 731 401	-124 325	-277 875	-7 133 601
Årets resultat, kr	-124 325	124 325	-476 250	-476 250
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 855 726</b>	<b>0</b>	<b>-754 125</b>	<b>-7 609 851</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>155 245 222</b>	<b>0</b>	<b>-476 250</b>	<b>154 768 972</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 125 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	-6 855 726
Årets resultat, kr	-476 250
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 609 851</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 609 851</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 814 598	4 668 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 861	191 516
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 844 459</strong>	<strong>4 860 410</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 845 667	-2 729 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 278	-114 460
Personalkostnader	Not 6	-181 705	-165 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 436 707	-1 436 707
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-4 550 357</strong>	<strong>-4 446 449</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>294 102</strong>	<strong>413 961</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 561	31 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-824 913	-569 776
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-770 352</strong>	<strong>-538 286</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-476 250</strong>	<strong>-124 325</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-476 250</strong>	<strong>-124 325</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-476 250</strong>	<strong>-124 325</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	194 965 228	196 398 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 344	6 690
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 968 572</b>	<b>196 405 279</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**194 969 072**      **196 405 779**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	1 433	1 285
Aktuell skattefordran		282	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 002 477	1 760 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	516 482	605 318
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 520 673</b>	<b>2 367 217</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	2 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 020 673**      **4 867 217**

### Summa Tillgångar

**197 989 745**      **201 272 996**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	159 346 000	159 346 000
Fond för yttre underhåll	3 032 823	2 754 948
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>162 378 823</b>	<b>162 100 948</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 133 601	-6 731 401
Årets resultat	-476 250	-124 325
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 609 851</b>	<b>-6 855 726</b>

### Summa Eget kapital

**154 768 972**      **155 245 222**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 209 000	29 508 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 209 000</b>	<b>29 508 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 058 000	15 379 000
Leverantörsskulder		184 986	425 627
Skatteskulder		0	6 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 402	31 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	753 385	676 829
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>28 011 773</b>	<b>16 519 774</b>

### Summa Skulder

**43 220 773**      **46 027 774**

### Summa Eget kapital och skulder

**197 989 745**      **201 272 996**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 294 102 413 961

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 436 707 1 436 707

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 436 707 1 436 707**

Erhållen ränta 45 711 31 490

Erlagd ränta -759 260 -569 983

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 017 260 1 312 175**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 370 490 -365 024

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -252 654 -25 379

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 117 836 -390 403**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 135 096 921 772**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -104 910

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -104 910**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 620 000 -120 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 620 000 -120 000**

**Årets kassaflöde -1 484 904 696 862**

**Likvida medel vid årets början 3 832 440 3 135 578**

**Likvida medel vid årets slut 2 347 536 3 832 440**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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.

**Uppskjuten skatteskuld**

Föreningen köpte 2012 samtliga andelar i Boterassen ekonomisk förening, vilket ägde Göteborg Kvillebäcken 13:7 för 32 653 000 kr. Boterassen sålde fastigheten den 15 mars 2012 för bokfört värde 25 576 000 kr varefter värdet överförts till fastigheten med motsvarande belopp.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**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	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 577 645	3 467 929
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	425 550	439 565
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	211 560	211 775
	Hyror garage och parkeringsplatser	513 085	520 298
	Övriga primära intäkter	86 758	29 327
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 814 598</b>	<b>4 668 894</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 814 598</b>	<b>4 668 894</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 861	191 516
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>29 861</b>	<b>191 516</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-547 609	-633 016
	Snö och halk-bekämpning	-43 161	-7 385
	Reparationer	-225 259	-231 757
	Planerat underhåll	-222 125	0
	EI	-398 296	-509 709
	Uppvärmning	-334 814	-286 005
	Vatten	-156 041	-133 123
	Sophämtning	-180 328	-175 136
	Fastighetsförsäkring	-28 857	-30 053
	Kabel-TV och bredband	-207 943	-214 348
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 840	-34 840
	Förvaltningsavtalskostnader	-439 847	-442 519
	Övriga driftkostnader	-26 545	-32 019
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 845 667</b>	<b>-2 729 910</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	-2 000
	Administrationskostnader	-15 083	-12 405
	Extern revision	-12 469	-11 875
	Konsultkostnader	-7 375	-49 194
	Medlemsavgifter	-33 593	-33 607
	Föreningsverksamhet	-8 562	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 196	-5 378
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-86 278</b>	<b>-114 460</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 800	-118 600
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-6 905	-2 000
	Sociala avgifter	-42 000	-38 998
	Övriga personalkostnader	0	-775
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-181 705</b>	<b>-165 373</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 422 870	-1 422 870
	Avskrivning på markanläggning	-10 491	-10 491
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 346	-3 346
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 436 707</b>	<b>-1 436 707</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 000	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 561	31 490
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>54 561</b>	<b>31 490</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-824 373	-569 198
	Övriga räntekostnader	-540	-578
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-824 913</b>	<b>-569 776</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 624 530	169 624 530
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 788 470	39 788 470
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	104 910	0
	Årets investeringar	0	104 910
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 517 910</b>	<b>209 517 910</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 119 321	-11 685 960
	Årets avskrivningar	-1 433 361	-1 433 361
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 552 682</b>	<b>-13 119 321</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 965 228</b>	<b>196 398 589</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 484 000	3 484 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>169 484 000</b>	<b>169 484 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	50 067 000	50 067 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>50 067 000</b>	<b>50 067 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	108 293	108 293
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 293</b>	<b>108 293</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-101 603	-98 257
	Årets avskrivningar	-3 346	-3 346
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 949</b>	<b>-101 603</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 344</b>	<b>6 690</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

*Kundfordringar*

Kundfordringar

1 433

1 285

*Summa Kundfordringar***1 433****1 285**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

847 536

1 332 440

Övriga fordringar

154 941

428 175

*Summa Övriga fordringar***1 002 477****1 760 615**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

8 850

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

507 632

605 318

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***516 482****605 318**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

1 500 000

2 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 500 000****2 500 000**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Swedbank Hypotek

4,6%

2024-10-25

12 759 000

40 000

Swedbank Hypotek

1,43%

2029-05-25

15 249 000

40 000

Swedbank Hypotek

0,97%

2025-06-18

14 259 000

40 000

**42 267 000****120 000**

Långfristig del

15 209 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

27 018 000

Kortfristig del

27 058 000

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

2,23%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 18</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-06-30</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,6%	2024-10-25	12 759 000	40 000
Swedbank Hypotek	1,43%	2029-05-25	15 249 000	40 000
Swedbank Hypotek	0,97%	2025-06-18	14 259 000	40 000
			<b>42 267 000</b>	<b>120 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 018 000
Kortfristig del	27 058 000

<b>Not 19</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	23 836
Källskatt	0	802
Övriga kortfristiga skulder	15 402	7 306
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>15 402</b>	<b>31 944</b>

<b>Not 20</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	386 251	381 315
Upplupna räntekostnader	143 270	77 617
Övriga upplupna kostnader	223 864	217 897
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>753 385</b>	<b>676 829</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Verona i Göteborg, org.nr. 716445-0160

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Verona i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Eid  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**ROGER GOMES**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 00:13:56



**HARIWAN ABDULSALAM TAHIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 09:27:19



**ANJELICA HAMMERSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 14:02:22



**SIBEL CEYLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 14:26:07



**JENNIE THURESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 08:42:02



**SIGVALD HALLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 14:08:09



**JAN EID**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 20:10:51



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:21:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**JAN EID**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 20:11:38



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:21:55



# 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 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

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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.





HSB – där möjligheterna bor

# BILAGA 1: MÅL OCH VISIONER BRF VERONA

## MÅL OCH VISIONER

### Vision

Brf Verona det trygga, stadsnära boendet med omsorg om miljön.

Värdeord: Trygghet, ekonomisk långsiktighet, god kommunikation, hållbart boende

### Uppdrag

Brf Verona ska ta hand om och främja medlemmarnas intresse av ett tryggt boende såväl nu som i framtiden. Styrelsen ska i sitt arbete jobba långsiktigt för att skapa en stabil ekonomi, god service samt vårda om fastighetens inne- och utemiljö. Styrelsen ska kontinuerligt jobba för att ha goda kommunikationsvägar med medlemmar och mellan medlemmar. Allt detta skapar stabilitet och kontinuitet.

Styrelsen vill också arbeta för ett ännu mer hållbart boende. Detta är ett långsiktigt arbete som skall genomsyra allt vi gör. Här skall vi ha som mål att uppmuntra källsortering, återanvändning, optimera vår energianvändning och ha miljötänk med oss i alla beslut vi fattar.

## DET GODA BOENDET

Det goda boendet är vi alla i föreningen ansvariga för.

Tillsammans äger vi våra boenden och tar ansvar för vår boendemiljö, vilket vi gör genom att visa hänsyn till våra grannar. Vi tar hand om vår ekonomi genom att inte skapa extra utgifter för föreningen, hålla rent och vara aktsamma om våra fastigheter och gemensamhetsanläggningar.



## **BILAGA TILL #24**

# **PRESENTATION AV FÖRENINGENS ARBETE MED BESLUT OCH MOTIONER FRÅN ÅRSSTÄMMA 2022/2023 SAMT BESLUT OM HUR VI GÅR VIDARE I FÖREKOMMANDE FALL**

I bilagan nedan redovisas styrelsens arbete med de motioner som bifölls vid ordinarie föreningsstämma 2022/2023, med undantag för frågor som togs upp på extrastämman i juni 2024.

### **24:1 Cykelreparationsrum, cykelrum**

På föreningsstämman 2022/2023 beslutade stämman att ge styrelsen uppdraget att köpa in och installera en arbetsbänk i ett av föreningens förråd, under förutsättning att Anticimex godkänner detta vid nästa brandtillsyn.

#### **Styrelsens arbete med motionen**

Föreningen har inte haft någon brandtillsyn sedan den senaste ordinarie stämman. Nästkommande brandtillsyn är i november 2024. Styrelsen har därför inte kunnat verkställa motionen (ännu).

### **24:2 Piskställning på vår gård**

På föreningsstämman 2022/2023 beslutade stämman att bifalla en motion om att införskaffa en piskställning till vår gård.

#### **Styrelsens arbete med motionen**

Styrelsen har övervägt möjliga placeringar för en piskställning på innergården, där det är svårt att hitta en placering som inte innebär damm och ljud för grannar. Styrelsen har beställt en piskställning som kommer att placeras ut under senhösten.



HSB – där möjligheterna bor

## BILAGA TILL #25

### AV STYRELSEN TILL FÖRENINGSTÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR OCH AV MEDLEMMAR ANMÄLDA ÄRENDEN SOM ANGIVITS I KALLELSEN

#### MOTIONER FRÅN STYRELSEN

##### 25:1 Nya normalstadgar (styrelsen)

Brf Verona behöver uppdatera våra stadgar för att överensstämma med HSB:s nya normalstadgar. Stadgarna behöver röstas igenom på två efterföljande föreningsstämmor. På föreningens extrainsatta stämma i juni 2024 beslutade stämman att anta de nya stadgarna. På denna ordinarie stämma behöver beslut fattas igen. Vid första stämman krävs enkel majoritet, nästa stämma krävs kvalificerad majoritet.

##### Styrelsens förslag till beslut:

- **Föreningsstämman beslutar att anta nya normalstadgar för Brf Verona**

##### 25:2 Beslut om solceller (styrelsen)

Stämman 2021 beslutade att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att ta fram ett förslag till stämman 2022. Stämman 2022 beslutade att styrelsen får i uppdrag att ta fram ett förslag till kommande föreningsstämma. Stämman 2023 beslutade att ta upp frågan för beslut på en extrainsatt föreningsstämma 2024.

I mars 2023 frågade styrelsen medlemmarna om intresse för att delta i en solcellsgrupp för att ta fram ett förslag till hur föreningen kan installera solceller. Frågan annonserades i informationsbrev i hissar och trappuppgångar. I solcellsgruppen deltog Brf Veronas ordförande Roger Gomes samt tre medlemmar: Kevin Vera, Yi Li och Pär Johansson. Solcellsgruppen tog in offerter från ett antal solcells företag, och gick vidare med fyra: Energiengagemang, Effekta, Solpanelmontage samt Solsystem. Energiprojektledare hos HSB stöttade sedan solcellsgruppen i att gå igenom offerterna och välja ut lämplig leverantör. Solcellsgruppens förslag till leverantör presenterades på föreningens extrainsatta föreningsstämma i juni 2024.

Den extrainsatta föreningsstämman 2024 beslutade att installationen av solceller skulle verkställas. Styrelsen påbörjade direkt arbetet med att testa hållfastheten på taket och förberedde inför att skriva avtal med det företag som solcellsgruppen med stöd av HSB bedömde hade det bästa anbudet. Ett viktigt kriterium var att företagets ekonomi skulle

vara stabil. Inför att styrelsen skulle skriva avtal gjorde vi en kreditupplysning på företaget. Under sommaren 2024 hade företagets ekonomi försämrats kraftigt, och styrelsen bedömde att vi behövde dra i nödbromsen. Företaget har i september gått i konkurs.

Styrelsen bedömer att solcellsmarknaden är föränderlig, och att de underlag och offerter som tagits in av den tidigare solcellsgruppen inte längre är aktuella. Styrelsen föreslår därför att föreningen gör en omstart av denna långdragna process: Att föreningen tillsätter en ny solcellsgrupp för att utreda om föreningen bör installera solceller och ta fram ett förslag till hur detta i sådana fall skulle kunna genomföras, samt vad installationen skulle kosta.

**Styrelsens förslag till beslut:**

- **Föreningsstämman beslutar att styrelsen får uppdraget att tillsätta en ny solcellsgrupp för att utreda om och hur föreningen bör installera solceller**

## **MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR**

### **25:3 Förbättrad möjlighet att få tillgång till billaddplats (Efraim Ljung)**

Efraim Ljung har lämnat in en motion om förbättrad tillgång till billaddplats (se nästa sida för motionen i sin helhet). Motionen innefattar två olika förslag till hur tillgången kan förbättras, där Efraim föreslår att stämman beslutar enligt förslag 2.

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen instämmer i att det i praktiken har visat sig vara svårt att få medlemmar att byta parkeringsplats för att hjälpa medlemmar som införskaffat en elbil. Styrelsen har annonserat om detta i hissar och trappuppgångar vid flera tillfällen, och även kontaktat medlemmar personligen - vilket resulterat i ett fåtal byten. Det är dock viktigt att medlemmar med elbil får möjlighet att ladda sina elbilar för att kunna bo kvar i föreningen. Det är också viktigt att potentiella köpare med elbil har möjlighet att ladda sina bilar. Detta gör att vår förening blir mer attraktiv på bostadsmarknaden.

Styrelsen ser dock att det är juridiskt svårt att säga upp alla parkeringsplatser (enligt förslag 1), även om parkeringspolicyn anger en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader. Att utöka antalet laddplatser tycks vara den mest framkomliga vägen. Styrelsen bedömer att föreningen har en god likviditet och skulle kunna betala för en sådan installation med egna medel (ej lån). Föreningen kan också återigen ansöka om bidrag från Naturvårdsverket, på samma sätt som vid tidigare installationer.

**Styrelsens förslag till beslut:**

- **Föreningsstämman beslutar att ge styrelsen uppdraget att installera ytterligare 9 laddboxar (totalt 18 laddpunkter) i föreningens garage**