



# ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Svarvaren i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svarvaren i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6333 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hulebäck 1:66	1989-05-25	1991

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 713
47	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	147
14	förråd (hyresrätt)	67
1	gårdshus fristående (hyresrätt)	101
1	gästlägenhet (hyresrätt)	34
34	p-platser	0
<b>Totalt 144 objekt</b>		<b>4 062</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 33 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt-Marie Boisen	Ordförande	2020-12-04	
Lennart Arnlinder	Ledamot	2021-12-14	
Hans Göran Hettne	Ledamot	2021-12-14	
Margitta Eleono Nilsson	Ledamot	2020-12-04	
Erik Thomas Andersson	Ledamot	2021-03-10	
Ulla Birgitta Tolinsson	Ledamot	2021-12-14	
Sofi Selkäinaho	Ledamot	2024-01-02	2024-09-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Boisen, Hans Göran Hettne samt Ulla Birgitta Tolinsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Boisen och Margitta Eleono Nilsson.

Revisorer har varit: Ulla Birgitta Brandfors med Siw Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Maria Hettne (sammankallande) och Gunilla Margare Jonseth, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-07-01 är registrerad samt att hyran för extraförråden höjs från 35 kr/månad till 50 kr/månad.

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 2025-02-11.

**Under år 2024--2025 har följande åtgärder genomförts:**

PEAB har satt kantsten efter gräskanterna på 16 och 18. Åtgärdat gräsmattan.  
De trasiga tegelstenarna på Gårdshuset har bytts ut.  
Lås har monterats i den nya bommen.  
Rensning av hänggrännor och översyn av yttertak och vindar har genomförts.  
Hissen på 18 reparerad. Oljeläckage  
Nya brandvarnare har monterats i alla lägenheter.  
Vattenläcka lagad på 16 pga Ikea-kran. Vattenläcka från 16P rann ner till 16H.  
Ommålning av parkeringsplatser på 16 . Vissa platser var för små och en del för stora.  
Ommålning på 18 på vissa platser där linjerna var dåliga och lagt till en plats.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:**

Uppgrävning av rabatterna på 16 mot gatan pga av att det är svårt att få frivilliga att rensa. Planerar att så gräs och behålla buskarna.  
Målning av loftgångstak. Reklamation. VBK har anlåtats.

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

Byte av entrépartierna hus 16 och 18, svårt att justera låsen efter 35 år då entrépartiet satt sig.  
Ta in anbud för takbyte.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	226	186	164	297	307
Skuldsättning, kr/kvm	5 700	5 743	5 939	5 988	6 036
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 998	6 043	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	254	245	226	178	174
Årsavgifter, kr/kvm	939	894	845	805	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	882	821	783	777
Nettoomsättning, tkr	3 785	3 569	3 249	3 099	3 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	279	-638	-288	-1 299	-70
Soliditet, %	38	38	39	38	41

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 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.

## 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	8 167 203	0	0	8 167 203
Underhållsfond, kr	6 215 714	0	451 996	6 667 710
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 382 917</b>	<b>0</b>	<b>451 996</b>	<b>14 834 913</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	783 935	-637 949	-451 996	-306 011
Årets resultat, kr	-637 949	637 949	279 207	279 207
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>145 986</b>	<b>0</b>	<b>-172 789</b>	<b>-26 804</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 528 903</b>	<b>0</b>	<b>279 207</b>	<b>14 808 109</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 004 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	145 985
Årets resultat, kr	279 207
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 004
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-26 804</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-26 804</b>
------------------------------------	----------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 785 251	3 568 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 912	14 715
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 803 163</b>	<b>3 583 230</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 266 274	-2 947 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 104	-62 844
Personalkostnader	Not 6	-101 653	-106 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 393	-401 393
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 865 424</b>	<b>-3 518 514</b>

## Rörelseresultat

**937 739**      **64 716**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 143	73 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-722 675	-776 176
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-658 532</b>	<b>-702 665</b>

## Resultat efter finansiella poster

**279 207**      **-637 949**

## Resultat före skatt

**279 207**      **-637 949**

## Årets resultat

**279 207**      **-637 949**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	35 036 486	35 437 879
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>35 036 486</b>	<b>35 437 879</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**35 036 986**      **35 438 379**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	30 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 289 734	795 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	190 507	186 132
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 480 241</b>	<b>1 011 636</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 100 000	2 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		59 104	35 420
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>59 104</b>	<b>35 420</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 639 345**      **3 147 056**

### Summa Tillgångar

**38 676 331**      **38 585 435**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 167 203	8 167 203
Fond för yttre underhåll	6 667 710	6 215 714
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 834 913</b>	<b>14 382 917</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-306 010	783 935
Årets resultat	279 207	-637 949
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-26 804</b>	<b>145 986</b>

### Summa Eget kapital

**14 808 109**      **14 528 902**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 960 680	8 081 574
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 960 680</b>	<b>8 081 574</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 192 144	15 244 644
Leverantörsskulder		92 550	271 994
Skatteskulder		10 316	6 663
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	37 036	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	575 496	451 658
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 907 542</b>	<b>15 974 959</b>

### Summa Skulder

**23 868 222**      **24 056 533**

### Summa Eget kapital och skulder

**38 676 331**      **38 585 435**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 937 739 64 716

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 401 393 401 393

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**401 393 401 393**

Erhållen ränta 68 580 62 101

Erlagd ränta -690 568 -769 134

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

**717 144 -240 924**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 21 074 -11 970

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -47 024 236 311

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-25 950 224 341**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**691 194 -16 583**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -173 394 -192 144

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-173 394 -192 144**

**Årets kassaflöde**

**517 800 -208 727**

Likvida medel vid årets början **2 886 445 3 095 172**

Likvida medel vid årets slut **3 404 245 2 886 445**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på ombyggnader: 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 139 140 kr

Förändring jämfört med föregående år 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 625 200	3 452 388
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 720	39 600
	Hyror övrigt	5 880	5 880
	Övriga primära intäkter	96 571	80 412
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 800 371</b>	<b>3 578 280</b>
	Hyresbortfall	-15 120	-9 765
	<i>Summa</i>	<b>-15 120</b>	<b>-9 765</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 785 251</b>	<b>3 568 515</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	12 130	0
	Övriga sekundära intäkter	5 782	14 715
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>17 912</b>	<b>14 715</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-262 762	-283 726
	Snö och halk-bekämpning	-52 140	-86 144
	Reparationer	-125 303	-68 210
	Planerat underhåll	-238 004	-993 843
	Försäkringsskador	-41 530	-10 880
	El	-90 624	-89 268
	Uppvärmning	-694 473	-638 271
	Vatten	-244 798	-266 845
	Sophämtning	-36 256	-39 579
	Fastighetsförsäkring	-57 940	-51 819
	Kabel-TV och bredband	-208 455	-203 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 188	-76 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 801	-139 129
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 266 274</b>	<b>-2 947 982</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 194	0
	Administrationskostnader	-25 816	-13 118
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Konsultkostnader	-16 395	-8 534
	Medlemsavgifter	-23 100	-23 095
	Föreningsverksamhet	-9 584	-3 677
	Övriga förvaltningskostnader	-6 515	-3 420
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-96 104</b>	<b>-62 844</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 450	-83 987
	Revisionsarvode	-3 450	-3 265
	Övriga arvoden	-9 410	-8 226
	Sociala avgifter	-9 343	-10 817
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-101 653</b>	<b>-106 295</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-401 393	-401 393
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-401 393</b>	<b>-401 393</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	63 309	72 283
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	834	1 228
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>64 143</b>	<b>73 511</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-721 820	-775 276
	Övriga räntekostnader	-855	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-722 675</b>	<b>-776 176</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 326 786	50 326 786
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 660 000	1 660 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>51 986 786</b>	<b>51 986 786</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 548 907	-16 147 514
	Årets avskrivningar	-401 393	-401 393
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 950 300</b>	<b>-16 548 907</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>35 036 486</b>	<b>35 437 879</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	116 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>55 916 000</b>	<b>55 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	51 138 000	51 138 000
	Varav i eget förvar	-22 877 000	-22 877 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>28 261 000</b>	<b>28 261 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	23 840	23 840
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>23 840</b>	<b>23 840</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 840	-23 840
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-23 840</b>	<b>-23 840</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 245 141	751 025
	Övriga fordringar	44 593	44 364
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 289 734</b>	<b>795 389</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 973	11 410
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 534	174 722
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>190 507</b>	<b>186 132</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 100 000	2 100 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,68%	2027-05-25	4 421 000	0
Swedbank Hypotek	2,78%	2027-10-25	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,08%	2025-08-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,64%	2027-04-23	10 071 250	75 000
Swedbank Hypotek	3,81%	2027-06-23	3 660 574	117 144
			<b>23 152 824</b>	<b>192 144</b>

Långfristig del	19 960 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	192 144
Lån som ska konverteras inom ett år	3 000 000
Kortfristig del	3 192 144
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	192 144
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	768 576
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,68%	2027-05-25	4 421 000	0
Swedbank Hypotek	2,78%	2027-10-25	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,08%	2025-08-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,64%	2027-04-23	10 071 250	75 000
Swedbank Hypotek	3,81%	2027-06-23	3 660 574	117 144
			<b>23 152 824</b>	<b>192 144</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	192 144
Lån som ska konverteras inom ett år	3 000 000
Kortfristig del	3 192 144

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-06-30 2024-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt & Arbetsgivaravgifter	37 036	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>37 036</b>	<b>0</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	382 892	304 567
	Upplupna räntekostnader	124 390	92 283
	Övriga upplupna kostnader	68 214	54 808
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>575 496</b>	<b>451 658</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.

Härryda 2025-09-19

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svarvaren i Härryda, org.nr. 716444-6333

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 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 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 Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Birgitta Brandfors  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT-MARIE BOISEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:21:22



**LENNART ARNLINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 10:16:19



**ERIK THOMAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 18:02:35



**MARGITTA ELEONO NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:21:00



**ULLA BIRGITTA TOLINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 10:39:44



**HANS GÖRAN HETTNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 18:11:20



**ULLA BIRGITTA BRANDFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 17:13:15



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 14:43:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA BIRGITTA BRANDFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 17:11:41



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 14:43:30



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Målet är att alla i Svarvaren skall trivas och känna trygghet. Vi vill vara så miljömedvetna som möjligt.

## DET GODA BOENDET

Vi har under året haft följande aktiviteter i gårdshuset.

- På tisdagar kl 13.00 sittgympa.
- På onsdagar går några personer med eller utan stavar. De dricker sedan kaffe.
- Varje torsdag året om serveras kaffe kl 11.00, deltagarna tar med eget fikabröd.
- Utrustning för att motionera inomhus finns och att bada bastu.
- Ett mindre bibliotek finns.

De boende i Svarvaren har alla möjlighet att njuta av omgivningen, då de som orkar och kan sköter blomrabatterna och som därför blommar rikligt. En fröjd för ögat!

Fritidskommittén har bestått av Ulla Numerius, Inga Lill Arnlinder, Lisbet Högström, Gunilla Hettne, Annika Kroon och Eva-Lena Irvenå

## ÖVRIG INFORMATION

Härryda kommun äger sju lägenheter, de fördelas till människor med behov.

Vi har några nya medlemmar och vill därför informera lite om fastighetsskötavtalet, administrativa avtalet och övriga förhållanden.

Vi har avtal med HSB:s Fastighetservice enligt följande huvudpunkter:

- Snöröjning och flisning mot halka
- På våren uppsamling av flis
- Gräsklippning
- På hösten uppsamling av löv (ej innergården)
- Byte av kranpackningar
- Rensning av avlopp
- Kontroll av ventilationsaggregaten samt den tekniska utrustningen i undercentralen
- Handha felanmälan tel. 010-4422424

Vi har även ett administrativt avtal med HSB som omfattar:

- All ekonomisk redovisning, fakturahantering, budget, bokslut, deklaration mm
- Årlig kontroll av den 50-åriga underhållsplanen enligt HSB:s system MUFA (Miljöanpassad Underhålls- och Förnyelse Analys)

Kostnaderna för ovanstående framgår av resultaträkningen med noter.

- Uteplatser och ev. rabatter utanför lägenheterna sköts av de boende, även balkongerna sköts av de boende.
- Lövkattning på innergården och blomrabatterna sköts av oss boende efter förmåga och möjlighet att hjälpa till. Klippning av träd, häckar och buskar har skötts av de boende, men medelåldern är mycket hög, så nu måste klippningen lämnas bort.
- Bär och frukt på buskar och träd är vår gemensamma tillgång och det är fritt fram att plocka när de är mogna.

**Vi vill samtidigt passa på att tacka alla medlemmar som har ställt upp i samband med underhåll, reparationer och inte minst trädgårdsarbete för deras arbete.**

## 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.