



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Djupebäck i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1563 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-28.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning § 31 och 32.

Energideklaration är utförd senast 2015.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2027. Rensning av imkanaler gjordes senast 2021.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Lejonet 2              | 1941-03-26    | 1942                 |
| Lejonet 3              | 1941-03-26    | 1942                 |
| Lejonet 4              | 1941-03-26    | 1942                 |
| <b>Totalt 3 objekt</b> |               |                      |

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

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 106                      |
| 66                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3066                     |
| 43                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 111 objekt</b> |                                       | <b>3172</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 34 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Av föreningens 43 p-platser är 23 med el.

På fastigheten finns 3 bostadshus i 3 våningar med adresserna Stridsbergsgatan 2, 4 A-C och Repslagaregatan 1 A-D.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                | Roll                       |
|---------------------|----------------------------|
| Sebastian Salman    | Ordförande                 |
| Lars-Åke Hallberg   | Vice ordförande            |
| Margareta Artursson | Ledamot                    |
| Caroline Assia      | Ledamot                    |
| Dan Nyberg          | Ledamot, utsedd av HSB NVG |
| Karl-Erik Fyhr      | Suppleant                  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Hallberg, Caroline Assia och Karl-Erik Fyhr.

Firmatecknare har varit: Sebastian Salman, Lars-Åke Hallberg, Margareta Artursson och Caroline Assia, två i förening.

Revisorer har varit: Peter Spranger vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl-Erik Fyhr.

Vicevärdar har varit: Sebastian Salman, Marcus Johansson (del av år), Lars-Åke Hallberg, Carolina Assia och Margareta Artursson.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-29 med anledning av stadgebyte till Normalstadgar 2011 utan anpassning. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Stadgarna har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Ny fläkt för ventilation på Repslagaregatan.

Förstärkt och underhåll för fasaden på stridsbergsgatans gavlar.

Åtgärdat fuktskador på Stridsbergsgatan 2 och 4.

Uthyrning av ett antal lediga p-platser (till icke medlemmar på begränsad tid).

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

**Ekonomi:**

En höjning med 10 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 730 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 084 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med -149 289 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål            |
|-------|--------------------|
| 1987  | ROT renovering.    |
| 2009  | Ventilation.       |
| 2019  | Parkeringsplatser. |
| 2020  | Parkeringsplatser. |

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

Till nästa år planeras byte av entrédörrar där det även kommer installeras ett kombinerat kod och taggssystem. Styrelsen planerar även för ett fönsterbyte.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 261   | 244   | 261   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 315 | 2 396 | 2 476 | 2 644 | 2 782 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 261   | 237   | 204   | 0     | 0     |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 650   | 679   | 510   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 882   | 882   | 882   | 882   | 864   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 920   | 904   | 903   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 920 | 2 866 | 2 865 | 2 838 | 2 776 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 182   | 96    | 584   | -810  | 396   |
| Soliditet, %                           | 44    | 44    | 42    | 40    | 42    |

### Sparande:

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.

### Skuldsättning:

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 132 680                    | 0                                                                      | 0                         | 132 680                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 4 392 517                  | 0                                                                      | 146 477                   | 4 538 994                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 525 197</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>146 477</b>            | <b>4 671 674</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 717 690                  | 96 399                                                                 | -146 477                  | 1 667 612                  |
| Årets resultat, kr                    | 96 399                     | -96 399                                                                | 182 101                   | 182 101                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 814 089</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>35 624</b>             | <b>1 849 713</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 339 286</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>182 101</b>            | <b>6 521 387</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 423 523 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 | 1 814 089        |
| Årets resultat, kr                                  | 182 101          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -570 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 423 523          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 849 713</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 849 713</b> |

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

**Tilläggsupplysning:**

Resultat efter fondförändring, kr: 35 624.

# RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 919 737                | 2 866 442                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>2 919 737</b>         | <b>2 866 442</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -2 062 925               | -2 154 791               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -181 717                 | -168 784                 |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -171 516                 | -149 668                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -223 600                 | -220 100                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-2 639 758</b>        | <b>-2 693 343</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>279 980</b>           | <b>173 099</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 3 965                    | 2 322                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -101 844                 | -79 022                  |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-97 879</b>           | <b>-76 700</b>           |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>182 101</b>           | <b>96 399</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>182 101</b>           | <b>96 399</b>            |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 11 374 300        | 11 597 900        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>11 374 300</b> | <b>11 597 900</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 8  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>11 374 800</b> | <b>11 598 400</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |        | 0                 | 300               |
| Övriga fordringar                              | Not 9  | 2 613 678         | 2 101 773         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 101 926           | 92 944            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 715 604</b>  | <b>2 195 017</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 11 | 600 000           | 600 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>600 000</b>    | <b>600 000</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 315 604</b>  | <b>2 795 017</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>14 690 404</b> | <b>14 393 417</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 132 680           | 132 680           |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 538 994         | 4 392 517         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 671 674</b>  | <b>4 525 197</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 667 612         | 1 717 690         |
| Årets resultat                               | 182 101           | 96 399            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 849 713</b>  | <b>1 814 089</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 521 387</b>  | <b>6 339 286</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 0          | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7 343 560         | 7 598 560         |
| Leverantörsskulder                           | 404 327           | 0                 |
| Skatteskulder                                | 5 971             | 2 550             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 13 36 731     | 26 283            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 378 429    | 426 738           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>8 169 018</b>  | <b>8 054 131</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>8 169 018</b>  | <b>8 054 131</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>14 690 404</b> | <b>14 393 417</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 279 980                  | 173 099                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 223 600                  | 220 100                  |
|                                                                                   | <u>503 580</u>           | <u>393 199</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 3 965                    | 2 322                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -101 844                 | -79 022                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>405 701</u>           | <u>316 499</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -7 037                   | 4 125                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 369 887                  | -157 389                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>768 551</u>           | <u>163 235</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -255 000                 | -254 880                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-255 000</u>          | <u>-254 880</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>513 551</b>           | <b>-91 645</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 2 691 425                | 2 783 069                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>3 204 976</u>         | <u>2 691 425</u>         |
|                                                                                   | <b>513 551</b>           | <b>-91 645</b>           |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

10 och 88 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

20 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

6 972 556 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 2 703 648                | 2 703 648                |
| Hysesintäkt lokaler                            | 54 512                   | 49 248                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 139 700                  | 84 550                   |
| Hysesintäkt övrigt                             | 17 532                   | 19 548                   |
| Hysesrabatter                                  | -9 200                   | 0                        |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | 13 545                   | 9 448                    |
|                                                | <b>2 919 737</b>         | <b>2 866 442</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -121 131                 | -173 744                 |
| El                                             | -156 409                 | -97 134                  |
| Uppvärmning                                    | -445 243                 | -440 252                 |
| Vatten                                         | -226 520                 | -214 666                 |
| Renhållning                                    | -58 947                  | -56 790                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -132 660                 | -132 712                 |
| Obligatoriska besiktningar                     | 0                        | -32 494                  |
| Serviceavtal                                   | -24 397                  | -29 872                  |
| Förvaltningskostnader                          | -306 574                 | -359 502                 |
| Försäkringar                                   | -44 769                  | -42 637                  |
| Fastighetsskatt                                | -104 504                 | -100 584                 |
| Periodiskt underhåll                           | -423 523                 | -458 415                 |
| Övriga driftskostnader                         | -18 248                  | -15 989                  |
|                                                | <b>-2 062 925</b>        | <b>-2 154 791</b>        |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Underhåll övrigt                               | -423 523                 | -458 415                 |
|                                                | <b>-423 523</b>          | <b>-458 415</b>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -10 875                  | -10 200                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -138 680                 | -126 044                 |
| Konsulter                                      | 0                        | -1 376                   |
| Medlemsavgifter HSB                            | -31 827                  | -31 164                  |
| Stämma och styrelse                            | -335                     | 0                        |
|                                                | <b>-181 717</b>          | <b>-168 784</b>          |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Medelantal anställda                           | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                          | -103 369                 | -87 363                  |
| Vicevärdsarvode                                | -29 399                  | -25 000                  |
| Övriga arvoden                                 | -4 135                   | -7 220                   |
| Revisionsarvode                                | -2 957                   | -2 896                   |
| Sociala avgifter                               | -31 656                  | -25 689                  |
| Utbildning                                     | 0                        | -1 500                   |
|                                                | <b>-171 516</b>          | <b>-149 668</b>          |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -213 500                 | -210 000                 |
| Markanläggningar                               | -10 100                  | -10 100                  |
|                                                | <b>-223 600</b>          | <b>-220 100</b>          |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 18 279 000        | 18 279 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 159 000           | 159 000           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 202 000           | 202 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 640 000</b> | <b>18 640 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -7 023 000        | -6 813 000        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -213 500          | -210 000          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -19 100           | -9 000            |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -10 100           | -10 100           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 265 700</b> | <b>-7 042 100</b> |

**Utgående redovisat värde****11 374 300      11 597 900**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 11 042 500 | 11 256 000 |
| Redovisade värden mark             | 159 000    | 159 000    |
| Redovisade värden markanläggningar | 172 800    | 182 900    |

**Fastighetsbeteckning:** Lejonet 2, 3 och 4.

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1987           | 30 000 000        | 12 200 000        | 42 200 000        | 38 400 000        |
| Lokaler               | 1987           | 231 000           | 194 000           | 425 000           | 430 000           |
|                       |                | <b>30 231 000</b> | <b>12 394 000</b> | <b>42 625 000</b> | <b>38 830 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 19 136 000        | 19 136 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>19 136 000</b> | <b>19 136 000</b> |

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | 2 604 975        | 2 091 425        |
| Skattekonto   | 8 703            | 10 348           |
|               | <b>2 613 678</b> | <b>2 101 773</b> |

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |               |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 101 926        | 92 944        |
|                                                     | <b>101 926</b> | <b>92 944</b> |

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |                |                |
|---------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Placering HSB 3 mån | 1,00%            | 2023-04-01        | 600 000        | 600 000        |
|                     |                  |                   | <b>600 000</b> | <b>600 000</b> |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SEB Bolån AB                                                             | 3,13%     | 2023-03-14 | 2 447 850        | 85 000                  |
| SEB Bolån AB                                                             | 3,13%     | 2023-03-14 | 2 447 850        | 85 000                  |
| SEB Bolån AB                                                             | 3,13%     | 2023-03-14 | 2 447 860        | 85 000                  |
|                                                                          |           |            | <b>7 343 560</b> | <b>255 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                  | <b>0</b>                |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                  | 0                       |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                  | 7 343 560               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                  | <b>7 343 560</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                  | 3,13%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                  | 1 020 000               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                  | 6 068 560               |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                  | Nej                     |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmars inre fond        | 26 283        | 26 283        |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 448        | 0             |
|                             | <b>36 731</b> | <b>26 283</b> |

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 7 023          | 3 300          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 249 995        | 231 014        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 121 411        | 192 424        |
|                                                     | <b>378 429</b> | <b>426 738</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Sebastian Salman

.....  
Lars-Åke Hallberg

.....  
Margareta Artursson

.....  
Caroline Assia

.....  
Dan Nyberg

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Peter Spranger

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djupebäck i Trollhättan, org.nr. 763000-1563

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djupebäck i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Djupebäck i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Trollhättan

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Spranger  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Djupebäck i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SEBASTIAN SALMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:22:47



**MARGARETA ARTURSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:27:14



**CAROLINE ASSIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:23:31



**DAN NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:50:22



**LARS-ÅKE HALLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:07:45



**PETER SPRANGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 04:04:53



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:18:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Djupebäck i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER SPRANGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 04:06:36



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:18:45



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.