



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Porfyren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porfyren med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-2129 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
DIABASEN 1	1963-09-01	1964-1965
FLINTAN 1	1963-09-01	1964-1965
PORFYREN 1	1963-09-01	1964-1965
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9039
17	lokaler	151
76	garageplatser	0
79	p-platser	0
14	p-platser, gäst	0
<b>Totalt 336 objekt</b>		<b>9190</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 42 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

På fastigheterna finns tre bostadshus i tre våningar med adresserna Morgonbrisvägen 1 A-F, 2 A-F och 3 A-D samt ett parkeringshus. Husen byggdes av byggfirma Johannes Nilsson från Uddevalla.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Andreasson	Ordförande	2022-04-12
Åsa Forsberg	Ledamot	2022-04-12
Elisabeth Corsander	Ledamot	2019-04-30
Ulrika Windh	Ledamot	2022-04-12
Jonas Kåberg	Ledamot	2020-06-04
Agneta Olsson	Suppleant	2022-04-12
Berit Thomsen	Suppleant	2022-04-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Andreasson, Elisabeth Corsander, Jonas Kåberg, Ulrika Windh, Agneta Olsson och Berit Thomsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt Wiberg, Agneta Andreasson, Åsa Forsberg, Elisabeth Corsander, Jonas Kåberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Catharina Alexandersson med Johanna Kristjansdottir som suppleant valda av föreningen, samt Martin Johansson utsedd revisor hos RevisorsCentrum i Skövde.

Valberedning har varit: Gunnar Brudin (sammankallande) samt Göthe Nordgren, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-12. På stämman deltog 39 medlemmar, varav 6 st via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,0% per 2023-01-01 är registrerad. Enligt stämmobeslut våren 2022 har andelstalen justerats from 2023-01-01. Tidigare balkongtillägg ingår numera i månadsavgiften för de lägenheter som tidigare hade en extra debitering.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och för de kommande 30- åren rekommenderas att föreningen avsätter 977 000 kr/år. För år 2022 har styrelsen har avsatt 977 000 kr.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-14.

**Avtal**

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Sven `s Alltjänst 32 timmar/veckan för fastighetsskötsel.

Tomträttsavtal finns med Uddevalla Kommun, löper tom 2025-12-31.

Seviceavtal angående våra fjärrvärmeanläggningar finns för funktionskontroller.

Avtal tecknat med HSB angående städning i hus 2 och halva hus 3.  
Avtal med Presto gällande föreningens brandutrustning.  
Avtal med City park angående parkeringsavgifter.  
Avtal med Avarn angående tillsyn av föreningens område och fastigheter under årets alla fredagar och lördagar mellan 23.55 - 05.00.  
Avtal med HSB-fastighetsförvaltning har under hösten 2022 upphandlats och träder i kraft 2023. Vicevärden och en städerska slutat sina avtal maj 2022.  
Avtal med Uddevalla Energi, fjärrvärme, el och renhållning  
Avtal med Västvatten, vatten

Föreningen har anordnat följande aktiviteter för medlemmarna:

Dart, vintertid i föreningslokalen.  
Boule, sommartid vid hus 1.  
Det finns även ett bibliotek i hus 2.  
Vi vill tack er alla som ordnar med detta.

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

Årtal	Ändamål
2004-2005	Stambyte, rörstambyte inkl. ombyggnad av badrum
2013	Takbyte, hus 1
2016	Radiatorbyte
2022	Takbyte, hus 2 och 3

**Föreningen har utför följande åtgärder under året:**

Betongstolpar och garageräcke lagade och målade. Exteriör betongyta på garaget lagad och målade.  
Hus 1: betongsockel lagad och målade. Balkonger i nedre plan lagade och målade. Resterande åtgärdas våren 2023.  
Hus 3: Plantering av buskar  
Höjning av staket på garaget är klart hos företaget och sätts upp i början av 2023.  
Laddstolpar : Bidragsansökan klar och godkänd. Uddevalla energi har fått uppdraget efter offertupphandling och arbetet startar 2023. Två laddboxar kommer att monteras under första kvartalet 2023. Laddstolparna kommer endast att vara tillgängliga för föreningens medlemmar ej publika.  
Börjat med genomgång av skyddsrum.

Enkät angående innehav av brandvarnare i bostaden har genomförts. Hög svarsfrekvens.

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

Årtal	Ändamål
2023	Två laddboxar utanför ingången till garaget
2023	Höjning av staket på parkeringsdäck
2023	Fortsättning med byte av tegelstenar och lagning av fog samt kvarstående balkonger på hus 1
2023	Byte av delar på ljusarmaturstolpar runt våra fastigheter
2023-2024	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler
2023-2028	Fönsterbyte planeras, åtgärden kommer att lånefinansieras

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	303	279	301	183	193
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 742	1 318	1 421	1 547
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	179	183	159	171	179
Driftskostnad, kr/kvm	398	388	343	474	435
Årsavgifter, kr/kvm	716	698	681	676	663
Totala intäkter, kr/kvm	794	764	741	721	694
Nettoomsättning, tkr	7 160	6 995	6 806	6 624	6 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 100	1 261	599	366	520
Soliditet, %	41	36	39	35	33

### 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	696 000	0	0	696 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	155 500	0	0	155 500
Uppskrivningsfond, kr	404 150	0	0	404 150
Underhållsfond, kr	6 624 115	0	323 975	6 948 090
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 879 765</b>	<b>0</b>	<b>323 975</b>	<b>8 203 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	387 695	1 261 480	-323 975	1 325 200
Årets resultat, kr	1 261 480	-1 261 480	1 100 302	1 100 302
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 649 175</b>	<b>0</b>	<b>776 327</b>	<b>2 425 502</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 528 940</b>	<b>0</b>	<b>1 100 302</b>	<b>10 629 242</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 977 000 kr samt ianspråktagande skett med -653 025 kr

Uppskrivningsfonden benämns i balansräkningen som reservfond.

## 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	1 649 175
Årets resultat, kr	1 100 302
Reservation till underhållsfond, kr	-977 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 025
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 425 502</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>2 425 502</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 159 854	6 995 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 512	27 354
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 293 366</b>	<b>7 022 655</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 658 828	-3 567 408
Underhåll enligt plan	Not 5	-653 025	-341 551
Övriga externa kostnader	Not 6	-353 540	-341 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-273 811	-377 154
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 027 887	-959 296
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 967 091</b>	<b>-5 586 417</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 326 275</b>	<b>1 436 238</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		385	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 443	-173 963
Övriga finansiella poster		-2 915	-795
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-225 973</b>	<b>-174 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 100 301</b>	<b>1 261 480</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		1 100 301	1 261 480
Reservering till fond för yttre underhåll		-977 000	-992 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		653 025	341 551
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>776 326</b>	<b>611 031</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 617 535	19 051 165
Inventarier och installationer	Not 10	30 127	57 307
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	5 475 142
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 647 661</u>	<u>24 583 614</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>23 647 661</b></u>	<u><b>24 583 614</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 385	4 862
Avräkningskonto HSB		2 340 446	2 000 836
Övriga kortfristiga fordringar		3 860	1 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	251 787	231 951
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 602 478</u>	<u>2 238 954</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	5 087
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>5 087</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 602 478</b></u>	<u><b>2 244 041</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>26 250 139</b></u>	<u><b>26 827 655</b></u>

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	696 000	696 000
Upplåtelseavgifter	155 500	155 500
Kapitaltillskott	404 150	404 150
Fond för yttre underhåll	6 948 090	6 624 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 203 740</b>	<b>7 879 765</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 325 200	387 695
Årets resultat	1 100 301	1 261 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 425 501</b>	<b>1 649 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 629 241</b>	<b>9 528 939</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 306 250	12 568 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 306 250</b>	<b>12 568 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 287 500	3 175 000
Leverantörsskulder	218 723	690 600
Aktuell skatteskuld	17 953	22 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 7 020	46 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 783 452	795 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 314 648</b>	<b>4 729 965</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 620 898</b>	<b>17 298 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 250 139</b>	<b>26 827 655</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 326 275	1 436 238
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 027 887	959 296
	<u>2 354 161</u>	<u>2 395 533</u>
Erhållen ränta	385	0
Erlagd ränta	-223 443	-173 963
Övriga poster	-2 915	-795
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 128 188</u>	<u>2 220 775</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 912	-22 756
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-527 818	536 683
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 576 459</b></u>	<u><b>2 734 702</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-91 934	-5 475 142
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-91 934</b></u>	<u><b>-5 475 142</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	3 831 250
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 150 000</b></u>	<u><b>3 831 250</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>334 525</b>	<b>1 090 810</b>
Likvida medel vid årets början	2 005 922	915 112
Likvida medel vid årets slut	<u>2 340 446</u>	<u>2 005 922</u>
	<b>334 525</b>	<b>1 090 810</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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

##### Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 100 år

Byggnader, fasad, el, balkonger, inre underhåll och övriga poster, snitt 2,7 %

Stambyte, 2,85 procent, beräknas vara klart år 2040

Takreivering inkl vindar, 2,5 procent, beräknas vara klart år 2053

Kulvert och värmeväxlare, 2,5 procent, beräknas vara klart år 2051

Sandsilo, 10 procent, beräknas vara klart år 2025

Taggsystem, 10 procent, beräknas vara klart år 2028

##### Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

##### Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Traktor, färdigavskriven

Gräsklippare Rider, färdigavskriven

Gräsklippare Combi, färdigavskriven

Postboxar skrivs av med 20% på anskaffningskostnaden, klar år år 2023

**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.

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

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 469 020	6 311 232
Hysesintäkt lokaler	2 100	2 100
Hysesintäkt garage och bilplatser	229 668	225 036
Hysesintäkt övrigt	41 367	27 056
Hysesrabatter	-1 665	0
Konsumtionsavgift el	2 400	2 640
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	297 000	297 000
Övriga ersättningar från boende - balkongtillägg	81 648	81 768
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 672	2 759
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 962	37 824
Övriga fakturerade kostnader	150	2 283
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 532	5 603
	<b>7 159 854</b>	<b>6 995 301</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	126 514	0
Återbetalning FORA	0	8 756
Återbäring försäkringsbolag	6 998	18 598
	<b>133 512</b>	<b>27 354</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-419 468	-327 956
El	-158 342	-163 963
Uppvärmning	-1 046 254	-1 085 766
Tomträttsavgäld	-49 575	-49 575
Vatten	-441 298	-431 757
Renhållning	-88 419	-87 115
Bevakningskostnader	-55 620	-38 923
TV, bredband, iptelefoni	-385 325	-379 426
Obligatoriska besiktningar	0	-1 340
Serviceavtal	-1 506	-26 143
Förvaltningskostnader	-670 153	-630 969
Försäkringar	-96 136	-69 410
Fastighetsskatt	-233 550	-220 190
Övriga driftskostnader	-13 182	-54 875
	<b>-3 658 828</b>	<b>-3 567 408</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-49 231
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-150 000
Underhåll huskropp utvändigt	-478 225	-142 320
Underhåll garage och bilplatser	-174 800	0
	<b>-653 025</b>	<b>-341 551</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 427	-16 021
Övriga förvaltningskostnader	-255 662	-248 623
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 418	-238
Kostnader överlåtelse och pant	-29 749	-35 414
Föreningsverksamhet	0	-85
Kontorsutrustning och -material	-511	-1 054
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 527	-6 955
Konsulter	-11 944	-16 156
Förbrukningsinventarier	-12 247	-11 079
Stämma och styrelse	-14 055	-5 134
Arrende, hyra, leasing	0	-250
	<b>-353 540</b>	<b>-341 009</b>

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Föreningen har en anställd, lokalvårdare

Arvode till styrelsen	-66 302	-59 693
Löner för anställda	-109 941	-149 400
Vicevårdsarvode	-35 000	-84 000
Övriga arvoden	0	-2 000
Revisionsarvode	-2 304	-2 679
Sociala avgifter	-58 628	-79 382
Uttagsskatt	-1 636	0
	<u>-273 811</u>	<u>-377 154</u>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-1 000 707	-932 116
Installationer och inventarier	-27 180	-27 180
	<u>-1 027 887</u>	<u>-959 296</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 255 292	40 255 292
Omklassificering	5 567 076	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 822 368</b>	<b>40 255 292</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-21 204 127	-20 272 011
Årets avskrivningar byggnader	-1 000 707	-932 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 204 833</b>	<b>-21 204 127</b>

**Utgående redovisat värde** 23 617 535 19 051 165

Redovisade värden byggnader 23 617 535 19 051 165

**Fastighetsbeteckning:** Uddevalla Diabasen 1, Flintan 1 och Porfyren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1965	68 600 000	29 200 000	97 800 000	92 800 000
Lokaler	1965	259 000	311 000	570 000	134 000
		<b>68 859 000</b>	<b>29 511 000</b>	<b>98 370 000</b>	<b>92 934 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 742 360	29 742 360
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 742 360</b>	<b>29 742 360</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	587 824	587 824
Utgående anskaffningsvärden	587 824	587 824

Ingående avskrivningar	-530 517	-503 337
Årets avskrivningar	-27 180	-27 180
Utgående avskrivningar	-557 697	-530 517

**Utgående redovisat värde** 30 127 57 307

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 475 142	0
Årets Investering	91 934	5 475 142
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 567 076	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>5 475 142</b>

Pågående nyanläggningar avser takbyte. Till en total utgift av 5 567 076 kr.  
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	97 682	85 859
Förutbetalad kabel-TV och bredband	104 530	96 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 575	49 575
	<b>251 787</b>	<b>231 951</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-12-31	2022-12-31	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	1,25%	2023-08-28	1 537 500	1 487 500	50 000
SEB Bolån AB	0,75%	2024-10-28	4 925 000	4 625 000	300 000
SEB Bolån AB	0,95%	2024-11-28	2 406 250	2 331 250	75 000
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2027-05-25	2 250 000	2 025 000	300 000
Swedbank Hypotek AB*	1,78%	2023-02-24	4 625 000	4 125 000	500 000
* Lån omsatt till 2026-02-25, 4,3%			<b>15 743 750</b>	<b>14 593 750</b>	<b>1 225 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 306 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 225 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 062 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 287 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,02%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 900 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 468 750

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	3 197	1 358
Personalens källskatt	1 867	23 356
Arbetsgivaravgifter	1 956	20 137
Övriga kortfristiga skulder	0	1 570
	<b>7 020</b>	<b>46 421</b>



2022-12-31

2021-12-31

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 126	165 100
Upplupna räntekostnader	24 548	0
Upplupen revision	8 133	16 813
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 013
Förutbetalda årsavgifter och hyror	578 775	542 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 870	70 052
	<b>783 452</b>	<b>795 496</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Agneta Andreasson.....  
Åsa Forsberg.....  
Jonas Käberg.....  
Ulrika Windh.....  
Elisabeth Corsander

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

.....  
Catharina Alexandersson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Martin Johansson  
RevisorsCentrum I Skövde AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porfyren  
Org.nr 758500-2129

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

#### Den auktoriserade revisorns 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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 på 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Catharina Alexandersson  
Förtroendevald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Porfyren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AGNETA ANDREASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:11:22



**JONAS KÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:14:38



**ÅSA FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:22:34



**ELISABETH CORSANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:05:33



**ULRIKA WINDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:27:03



**CATHARINA ALEXANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:23:58



**MARTIN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:29:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Porfyren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CATHARINA ALEXANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:20:14



**MARTIN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:29:51



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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