



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 233 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 319 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 181 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 232 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 731 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Glasblåsaren i Ale

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
233 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
319 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB Göteborg. För översikt av genomförda investeringar se årsredovisningen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 181 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat 860 000 kronor om året de senaste åren. Skuldsättningen ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna. Styrelsen bevakar det ekonomiska läget gällande ränteutvecklingen.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
232 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

### Styrelsens kommentar

Nyckeltalet blir 214 kr/kvm om man drar av elstödet. I detta nyckeltal ligger också kostnader för fjärrvärme och vatten.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas inte med tomträtt

## NYCKELTAL



Årsavgift  
731 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen arbetar med en 30-årig investeringsplan samt en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Styrelsen har lagt en plan för kommande räkenskapsår med en höjning på 12%.

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Glasblåsaren i Ale med säte i Ale org.nr. 763500-1006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Surte 1:242	1981-01-30	1966

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår det 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>
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7041
38	garageplatser	0
44	p-platser	0
<b>Totalt 190 objekt</b>		<b>7041</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 31 st 2 rok, 43 st 3 rok, 10 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stina-Kajsa Melin	Ordförande	2015-11-18
Johnny Andersson	Ledamot	2015-11-18
Mir Mahmoud Emami Langroudi	Ledamot	2023-01-03
Peter Johansson	Ledamot	2019-11-19
Susanne Andersson	Ledamot	2016-11-13
Robert Larsson	Ledamot	2021-12-02
Annika Johansson	Ledamot	2021-12-02
Anders Tång	Ledamot	2015-11-19
Andreas Johansson	HSB-ledamot	2023-02-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Andersson, Susanne Andersson, Robert Larsson och Annika Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stina-Kajsa Melin, Johnny Andersson, Susanne Andersson, Anders Tång.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Erik Johansson med Lisbeth Börjesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sareh Karlsson (sammankallande), Anita Sörensen Dödsbo, Åsa Ing Britt Henriksson samt Hidajet Hadzic, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/11/17 På stämman deltog 16 medlemmar, varav 15 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-07-01 är registrerad och kommer efter höjning uppgå till 819 kr/kvm.

Avgifterna för IMD, el till utpris, höjdes även dessa fr om 2023-07-01 till 2,00 kr/kWh.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-26.

### Reparationer, underhåll och investeringar

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan där små och stora förslag till planerade åtgärder finns beskrivna gällande olika år. Här beskrivs några av dessa åtgärder som gjorts under 2022-2023.

### **Utemiljö**

HTE sköter buskar/häckar och rabatter

Vi har fortsatt en miljögrupp som tar ansvar för att gräset blir klippt

Köpt robotgräsklippare

Nytt från detta verksamhetsåret, lpatrol parkering/bevaknings bolag.

### **Parkering och/Garage**

Installerat 36 elbilsladdare. 25 garage och 11 parkeringar

Nya sensorstyrda armaturer i alla garagen

### **Lägenheter, allmänna ytor/lokaler**

Bytt 8 entrépartier och sensor styrda entré portar inklusive motordrivna dörröppnare.

EcoGuard gällande integration och reaktion för att styra värmen i lägenheterna

Skyddsrumsbesiktning.

Avtal med Bohus städ som utför trappstädning, städning i allmänna utrymmen samt fönsterputs.

Bastu och gymlokal installerat elektroniska lås kopplat till vårt taggsystem

### **OVK (obligatorisk ventilationskontroll)**

Genomfört och fått godkänd OVK.

### **Tidigare verksamhetsårs åtgärder, utdrag från underhållsplanen, som är utförda.**

Årtal	Ändamål
2013-2014	Stambyte och badrumsrenovering. Bytt armatur i allmänna utrymmen
2017-2018	Balkong renovering och utbyggnad, tack och fasadrenovering, installation av solpaneler, brandvarnare installerade i alla lägenheter
2019-2020	Utemiljön/trädgård totalrenoverades
2020-2021	Renovering av hissarna
2020-2021	Modernisering av motionslokalen
2022-2023	Bytt 8 entrépartier och sensor styrda entré portar inklusive motordrivna dörröppnare.
2022-2023	Installerat 36 elbilsladdare. 25 garage och 11 parkeringar Ny armaturen i alla garagen
2022-2023	Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

### **Miljö/energi**

Solcellsanläggningen har sedan starten 2018-06-01 genererat en total besparing om ca 167 000:- kr för föreningen, och räkenskapsårets el produktion har genererat drygt 29 000 kWh. Styrelsen kan konstatera att investeringen varit väldigt lyckosam och att återbetalningstiden fortfarande väntas vara 8–10 år från det att anläggningen varit färdig 2018. Därefter genererar anläggningen ren besparing.

Under kommande verksamhetsår planeras att tilläggsisolera vindarna beräknad återbetalningstid 8-10 år i sparad energie kostnader.

Styrelsen arbetar med fortsatta att utreda gällande miljö/energibesparingar så som någon typ av värmeåtervinning.

**Lån**

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att öka sin amortering av lån till belopp 860 000:- som kommer att vara i enlighet med budgeten som upprättats för 2023/2024.

**Förväntad framtida utveckling.**

Styrelsen skall fortsätta att planera för en trygg ekonomisk framtid. Vi kommer att följa utvecklingen gällande fortsatta miljö- och energibesparingar (vatten-, värme-förbrukning och sopsortering).

Styrelsen kommer också arbetat aktivt med brandöversyn av våra gemensamma lokaler, detta arbete fortsätter kontinuerligt.

Vi vill också fortsätta att anordna arbetsdagar vår och höst där medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten, som att rensa rabatter och liknande. Ett varmt tack till medlemmarna i vår utemiljögrupp som klipper våra gräsmattor och ser till att det är fint.

Vi hoppas även att flera medlemmar träffas för att ha trevligt i vår föreningslokal eller ute på gården, med att grilla eller vad som kan vara intressant.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	233	250	240	302	287
Skuldsättning, kr/kvm	4 181	4 290	4 412	4 451	4 573
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	232	208	179	173	180
Driftskostnad, kr/kvm	519	493	447	390	415
Årsavgifter, kr/kvm	731	717	717	717	717
Totala intäkter, kr/kvm	833	833	790	795	801
Nettoomsättning, tkr	5 702	5 553	5 558	5 584	5 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	414	484	474	1 116	-1 343
Soliditet, %	27	29	29	28	25

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	630 000	0	0	630 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 666 646	0	547 625	5 214 271
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 296 646</b>	<b>0</b>	<b>547 625</b>	<b>5 844 271</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 727 152	484 338	-547 625	7 663 864
Årets resultat, kr	484 338	-484 338	413 900	413 900
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 211 490</b>	<b>0</b>	<b>-133 725</b>	<b>8 077 764</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 508 136</b>	<b>0</b>	<b>413 900</b>	<b>13 922 035</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 557 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 375 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	8 211 490
Årets resultat, kr	413 900
Reservation till underhållsfond, kr	-557 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 375
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 077 765</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>8 077 765</b>

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

# Styrelsen för Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Org.nr: 763500-1006

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 704 213	5 557 970
Övriga rörelseintäkter	Not 2	159 576	307 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 863 789</b>	<b>5 865 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 418 655	-3 232 620
Underhållskostnader	Not 4	-9 375	-151 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 246	-241 680
Personalkostnader	Not 6	-212 478	-281 648
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 876	-1 126 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 093 629</b>	<b>-5 033 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>770 160</b>	<b>832 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	337	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-356 597	-348 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-356 260</b>	<b>-348 005</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>413 900</b>	<b>484 338</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 42 108 563	41 896 967
Inventarier	Not 12 <u>32 031</u>	<u>45 946</u>
	42 140 594	41 942 913
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 14 <u>402 600</u>	<u>475 800</u>
	403 100	476 300
Summa anläggningstillgångar	<b>42 543 694</b>	<b>42 419 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 132	-169
Övriga fordringar	Not 16 1 746 308	2 099 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>291 323</u>	<u>282 108</u>
	2 037 764	2 381 920
Summa omsättningstillgångar	<b>2 037 764</b>	<b>2 381 920</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>44 581 458</b>	<b>44 801 133</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	630 000	630 000
Underhållsfond	5 214 271	4 666 646
	<u>5 844 271</u>	<u>5 296 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 663 864	7 727 152
Årets resultat	413 900	484 338
	<u>8 077 764</u>	<u>8 211 489</u>
Summa eget kapital	<b>13 922 035</b>	<b>13 508 135</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 13 560 163	23 065 326
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 875 326	7 142 663
Leverantörsskulder	330 019	207 787
Skatteskulder	12 316	9 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 16 358	18 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 865 241	849 297
	<u>17 099 260</u>	<u>8 227 672</u>
Summa skulder	<b>30 659 423</b>	<b>31 292 998</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>44 581 458</b>	<b>44 801 133</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,63%
Ombyggnader	2-4%
Markanläggningar	4-10%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 150 460	5 049 312
Hyror	290 043	285 844
Elintäkter	230 703	190 285
Ovriga intäkter	33 007	32 529
	<b>5 704 213</b>	<b>5 557 970</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	159 576	307 605
<i>*Varav exceptionella intäkter såsom elstöd eller försäkringsersättningar</i>	<i>134 074</i>	<i>262 610</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	544 180	271 679
Reparationer	282 745	619 244
El	678 406	563 434
Uppvärmning	698 987	670 723
Vatten	257 709	230 033
Sophämtning	92 984	87 425
Ovriga avgifter	96 774	90 871
Förvaltningsarvoden	618 365	604 461
Övriga driftskostnader	148 506	94 751
	<b>3 418 655</b>	<b>3 232 620</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	144 784
El och tele	0	6 250
Markytor	9 375	0
	<b>9 375</b>	<b>151 034</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	177 724	179 792
Medlemsavgifter	41 408	41 400
Övriga externa kostnader	15 113	20 488
	<b>234 246</b>	<b>241 680</b>

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	136 400	134 596
Revisorsarvode	10 230	10 395
Löner och andra ersättningar	5 747	6 000
Sociala kostnader	40 402	44 655
	<b>192 779</b>	<b>195 646</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	35 936	80 082
Sociala kostnader	-2 223	62
Pensionskostnader och förpliktelser	-14 014	5 858
	<b>19 699</b>	<b>86 002</b>
	<b>212 478</b>	<b>281 648</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	950 628	920 239
Markanläggningar	254 333	188 700
Inventarier	13 915	17 311
	<b>1 218 876</b>	<b>1 126 250</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	337	475
	<b>337</b>	<b>475</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	355 937	346 743
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	72
Övriga finansiella kostnader	660	1 665
	<b>356 597</b>	<b>348 480</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>413 900</b>	<b>484 338</b>
Avsättning till underhållsfond	-557 000	-385 000
Disposition ur underhållsfond	9 375	151 034
Resultat efter underhållspåverkan	-133 725	250 372

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 338 780	48 338 780
Årets investeringar	759 725	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 098 505	48 338 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 521 165	-10 600 926
Årets avskrivningar	-950 628	-920 239
Utgående avskrivningar	-12 471 793	-11 521 165
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>36 626 712</b>	<b>36 817 615</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 717 452	4 717 452
Årets investeringar	656 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 374 302	4 717 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-566 100	-377 400
Årets avskrivningar	-254 333	-188 700
Utgående avskrivningar	-820 433	-566 100
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>4 553 869</b>	<b>4 151 352</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>928 000</b>	<b>928 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 108 581</b>	<b>41 896 967</b>
Taxeringsvärde för Surte 1:242		
Byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	600 000	600 000
	54 600 000	54 600 000
Mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	541 000	541 000
	21 541 000	21 541 000
Taxeringsvärde totalt	76 141 000	76 141 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	33 236 000	33 236 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	178 881	157 881
Årets investeringar	0	21 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 881	178 881
Ingående avskrivningar	-132 935	-115 624
Årets avskrivningar	-13 915	-17 311
Utgående avskrivningar	-146 850	-132 935
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 031</b>	<b>45 946</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
Ovriga finansiella anläggningstillgångar	402 600	475 800

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	132	-169			
	<b>132</b>	<b>-169</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 275 011	2 078 517			
Momsfordran	302 900	0			
Skattekonto	168 397	21 464			
	<b>1 746 308</b>	<b>2 099 981</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	291 323	282 108			
	<b>291 323</b>	<b>282 108</b>			
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758215493	0,80%	2025-05-21	7 200 000	160 000
Nordea Hypotek AB	39758215515	0,55%	2023-07-19	8 995 163	0
Nordea Hypotek AB	39758216457	0,85%	2025-06-18	6 870 163	350 000
Nordea Hypotek AB	39758364960	4,12%	2023-07-14	6 370 164	0
				29 435 490	510 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					510 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 365 327
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 875 327
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 560 163</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 885 490
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		0			1 143
Arbetsgivaravgifter		0			838
Inre fond		362			362
Övriga kortfristiga skulder		15 996			16 495
		<b>16 358</b>			<b>18 838</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		20 854			48 691
Övriga upplupna kostnader		266 044			302 406
Förutbetalda hyror och avgifter		578 343			498 200
		<b>865 241</b>			<b>849 297</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
2023

Anders Tång	Andreas Johansson	Annika Johansson
Johnny Andersson	Mir Mahmoud Emami Langroudi	Peter Johansson
Robert Larsson	Stina-Kajsa Melin	Susanne Andersson

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

Erik Johansson Av föreningen vald revisor	Anna Maria Christiansson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	--

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Glasblåsaren i Ale, org.nr. 763500-1006

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ale

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STINA-KAJSA MELIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 08:32:52



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 06:10:08



**ANDERS TÅNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 17:27:22



**ANNIKA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 11:28:27



**ANDREAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 19:59:58



**MIR MAHMOUD EMAMI LANGROUDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 07:44:06



**SUSANNE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 08:07:51



**JOHNNY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 08:58:54



**ROBERT LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 00:05:46



**ERIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 18:18:12



**ANNA MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 10:00:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 18:14:43



**ANNA MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 09:59:57





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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