



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Vingen I Forserum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum

Org. Nr 716403-5045

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01-2023-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Forserum.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Vingen 1 i Forserum som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 15 uppgångar med adresserna: Kyrkogatan 6 A-G samt 8 A-H.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |       |       |                      |
|-----------|-------------|-------|-------|----------------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 6 st  | 3 rok | 504 m <sup>2</sup>   |
|           |             | 9 st  | 4 rok | 1 022 m <sup>2</sup> |
|           |             | 15 st |       | 1 526 m <sup>2</sup> |
| Garage*)  |             |       |       |                      |
| P-platser |             | 15 st |       |                      |
| Totalt    |             | 15 st |       | 1 526 m <sup>2</sup> |

\*) Ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Garageportsbyte, samt målning av garage.
- Installation av automover för gräsmattorna.
- Installerat ladd stationen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kompressorbyte.
- Kontroll av 15 st frånluftsvärmepumpar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Vitmåla ytor som takfot, vindskivor samt fönsterkuporna på våning 2.

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat 2 städdag med efterföljande grillstund under år 2023.

Styrelsen gläds åt att många medlemmar och boende deltar aktivt på våra städdagar.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2024-01-01.

Kostnaden för värme ingår ej i årsavgiften.

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.
- Fiber, Telia.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 på stämman deltog 20 medlemmar. Extra stämma 2023-10-28, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-08.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar (föregående års antal 24) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse har skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Lars-Ivar Lindström | ordförande                 |
| Carina Klasson      | sekreterare                |
| Anna Kyhlberg       | ledamot                    |
| Rolf Lind           | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Ivar Lindström och Carina Klasson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Kyhlberg, Carina Klasson och Lars-Ivar Lindström, två i förening.

Lars-Ivar Lindström har varit vicevärd.

Revisor har varit Fredrika Åstrand med som Brith Stråle suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen utser representant till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Inga-Lill Karlsson sammankallande och Ewa Lindström.

**Flerårsöversikt**

|                                                  | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 1 041       | 1 014       | 1 002       | 1 003       | 1 003       |
| Res. efter finansiella poster, tkr               | 198         | 210         | -45         | 233         | 67          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt       | 680         |             |             |             |             |
| Skuldsättning kr per kvm                         | 2 742       |             |             |             |             |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 2 742       |             |             |             |             |
| Sparande per kvm                                 | 329         |             |             |             |             |
| Räntekänslighet, %                               | 4,0         |             |             |             |             |
| Energikostnad per kvm                            | 71          |             |             |             |             |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 100         |             |             |             |             |

**Förändring av eget kapital**

|                                      | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 915 002  | 0              | 1 025 450     | 4 401 370           | 210 457        |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -22    |          |                | 0             | 210 457             | -210 457       |
|                                      |          |                | 1 025 450     | 4 611 827           |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -23 |          |                | 78 000        | -78 000             |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -23   |          |                | -60 156       | 60 156              |                |
| Årets resultat                       |          |                |               |                     | 195 757        |
| Belopp vid årets slut                | 915 002  | 0              | 1 043 294     | 4 593 983           | 195 757        |

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Balanserat resultat      | 4 593 983 |
| Årets resultat           | 195 757   |
| Till stämmans förfogande | 4 789 740 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 4 789 740 |
|                     | 4 789 740 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 043 294 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 1 040 770                | 1 014 408                |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 1 040 770                | 1 014 408                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -321 970                 | -299 212                 |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -60 156                  | -111 370                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -21 300                  | -19 100                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -50 543                  | -49 695                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -246 900                 | -246 900                 |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -700 869                 | -726 276                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>339 901</b>           | <b>288 131</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 11 239                   | 2 211                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -155 384                 | -79 885                  |
| Summa finansiella poster                                   |       | -144 145                 | -77 674                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>195 757</b>           | <b>210 457</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>195 757</b>           | <b>210 457</b>           |

| Balansräkning                                |        |        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |        |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |        |            |            |
| Byggnader                                    | Not 14 | Not 7  | 9 438 329  | 9 669 129  |
| Mark                                         |        |        | 598 560    | 598 560    |
| Markanläggningar                             |        | Not 8  | 80 965     | 91 065     |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 9  | 18 000     | 24 000     |
|                                              |        |        | 10 135 854 | 10 382 754 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |        | Not 10 | 500        | 500        |
|                                              |        |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | 10 136 354 | 10 383 254 |
| Omsättningstillgångar                        |        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |        |            |            |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 778 089    | 447 163    |
| Övriga fordringar                            |        | Not 11 | 17 053     | 16 016     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 12 | 34 519     | 29 094     |
|                                              |        |        | 829 661    | 492 273    |
| Kortfristiga placeringar                     |        |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | Not 13 | 150 000    | 350 000    |
| Kassa och bank                               |        |        |            |            |
| Bankkonton                                   |        |        | 3 148      | 3 068      |
|                                              |        |        | 3 148      | 3 068      |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | 982 809    | 845 341    |
| Summa tillgångar                             |        |        | 11 119 163 | 11 228 595 |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 915 002                  | 915 002                  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 043 294                | 1 025 450                |
|                                              |        | <u>1 958 296</u>         | <u>1 940 452</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 4 593 983                | 4 401 370                |
| Årets resultat                               |        | 195 757                  | 210 457                  |
|                                              |        | <u>4 789 740</u>         | <u>4 611 827</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>6 748 036</u>         | <u>6 552 279</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 2 285 000                | 974 135                  |
|                                              |        | <u>2 285 000</u>         | <u>974 135</u>           |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 1 899 135                | 3 498 000                |
| Leverantörsskulder                           |        | 56 522                   | 53 431                   |
| Skatteskulder                                |        | 23 227                   | 50 688                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 0                        | 1 270                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 485                      | 485                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 106 758                  | 98 307                   |
|                                              |        | <u>2 086 127</u>         | <u>3 702 181</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>4 371 127</u>         | <u>4 676 316</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>11 119 163</u></b> | <b><u>11 228 595</u></b> |

~~2023-01-01~~ ~~2022-01-01~~**2023-12-31** **2022-12-31****Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

|                                                                           |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                         | 195 757        | 210 457        |
| Avskrivningar                                                             | 246 900        | 246 900        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | <u>442 657</u> | <u>457 357</u> |

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

|                                                   |                |                 |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 462         | -4 060          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder    | <u>-17 189</u> | <u>-193 416</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                | 419 006        | 259 882         |

**Investeringsverksamhet**

|                                        |          |               |
|----------------------------------------|----------|---------------|
| Investeringar i markanläggningar       | 0        | 101 165       |
| Investeringar i maskiner/inventarier   | <u>0</u> | <u>30 000</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0        | 131 165       |

**Finansieringsverksamhet**

|                                                   |                 |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-288 000</u> | <u>-288 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet           | -288 000        | -288 000        |

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>131 006</b> | <b>103 047</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b> | <b>800 231</b> | <b>959 515</b> |
|------------------------------------------|----------------|----------------|

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b> | <b>931 237</b> | <b>800 231</b> |
|----------------------------------------|----------------|----------------|

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|       |                          |                          |

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %     |
| Byggnader                                     | 1,72  |
| Markanläggning                                | 10,00 |
| Inventarier                                   | 20,00 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2023-01-01<br>2023-12-31                                          | 2022-01-01<br>2022-12-31 |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Inkomstskatt</b><br>En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 936 146 kr.                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                          |                  |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                          |                  |
| <b>Avsättningar</b><br>En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.<br>En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. |                                                                   |                          |                  |
| <b>Not 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Nettoomsättning</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Årsavgifter, bostäder                                             | 1 027 080                | 1 011 852        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Elintäkter                                                        | 10 887                   | 0                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Övriga intäkter                                                   | 2 803                    | 2 556            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>1 040 770</b>         | <b>1 014 408</b> |
| <b>Not 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Driftskostnader</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 16 127                   | 9 980            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Reparationer                                                      | 3 500                    | 2 261            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | El                                                                | 33 514                   | 24 382           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vatten                                                            | 74 599                   | 72 966           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sophämtning                                                       | 22 030                   | 22 250           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Övriga avgifter                                                   | 26 232                   | 23 627           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 88 223                   | 88 223           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Förvaltningsarvoden                                               | 46 080                   | 43 725           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Övriga driftskostnader                                            | 11 666                   | 11 798           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>321 970</b>           | <b>299 212</b>   |
| <b>Not 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Periodiskt underhåll</b>                                       |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll                  | 60 156                   | 111 370          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>60 156</b>            | <b>111 370</b>   |
| <b>Not 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Extern revisor - BoRevision                                       | 11 300                   | 9 100            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Medlemsavgifter                                                   | 10 000                   | 10 000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>21 300</b>            | <b>19 100</b>    |
| <b>Not 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.       |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Styrelsearvode                                                    | 28 000                   | 26 938           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vicevärdsarvode                                                   | 14 496                   | 14 496           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Revisorsarvode                                                    | 2 300                    | 2 300            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Löner och andra ersättningar                                      | 685                      | 1 280            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sociala kostnader                                                 | 5 062                    | 4 681            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>50 543</b>            | <b>49 695</b>    |
| <b>Not 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <u>Avskrivningar</u>                                              |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Byggnader                                                         | 230 800                  | 230 800          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Inventarier                                                       | 6 000                    | 6 000            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Markanläggningar                                                  | 10 100                   | 10 100           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   | <b>246 900</b>           | <b>246 900</b>   |

| Noter                                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 7 Byggnader</b>                                      |                  |                  |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                  |                  |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2108             |                  |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1989             |                  |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 13 417 033       | 13 417 033       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 13 417 033       | 13 417 033       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -3 747 904       | -3 517 104       |
| Årets avskrivningar                                         | -230 800         | -230 800         |
| Utgående avskrivningar                                      | -3 978 704       | -3 747 904       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>9 438 329</b> | <b>9 669 129</b> |
| Taxeringsvärde för Vingen 1                                 |                  |                  |
| Byggnad - bostäder                                          | 9 918 000        | 9 918 000        |
|                                                             | 9 918 000        | 9 918 000        |
| Mark - bostäder                                             | 1 845 000        | 1 845 000        |
|                                                             | 1 845 000        | 1 845 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 11 763 000       | 11 763 000       |
| <b>Not 8 Markanläggningar</b>                               |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 101 165          | 0                |
| Årets investeringar                                         | 0                | 101 165          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 101 165          | 101 165          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -10 100          | 0                |
| Årets avskrivningar                                         | -10 100          | -10 100          |
| Utgående avskrivningar                                      | -20 200          | -10 100          |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>80 965</b>    | <b>91 065</b>    |
| <b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>        |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 30 000           | 0                |
| Årets investeringar                                         | 0                | 30 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 30 000           | 30 000           |
| Ingående avskrivningar                                      | -6 000           | 0                |
| Årets avskrivningar                                         | -6 000           | -6 000           |
| Utgående avskrivningar                                      | -12 000          | -6 000           |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>18 000</b>    | <b>24 000</b>    |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        |                  |                  |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                  | 500              | 500              |
| <b>Not 11 Övriga fordringar</b>                             |                  |                  |
| Skattefordran                                               | 734              | 0                |
| Skattekonto                                                 | 14 319           | 14 016           |
| Övriga fordringar                                           | 2 000            | 2 000            |
|                                                             | <b>17 053</b>    | <b>16 016</b>    |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                  |                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 34 519           | 29 094           |
|                                                             | <b>34 519</b>    | <b>29 094</b>    |

| Noter                                                               | 2023-12-31 |            |            |                 | 2022-12-31             |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|------------------------|--|
| Not 13 Kortfristiga placeringar                                     |            |            |            |                 |                        |  |
| Placeringstyp                                                       | Startdatum | Oms. datum | Löptid     | Ränta           | Belopp                 |  |
| HSB Göta ek för BOLAG                                               | 2023-12-04 | 2024-03-04 | 3 mån      | 2,60%           | 150 000                |  |
|                                                                     |            |            |            |                 | 150 000                |  |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut                                  |            |            |            |                 |                        |  |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |  |
| SBAB                                                                | 19526925   | 5,51%      | 2025-09-15 | 1 065 000       | 40 000                 |  |
| SBAB                                                                | 19526933   | 4,77%      | 2024-11-12 | 974 135         | 974 135                |  |
| SBAB                                                                | 19526941   | 5,43%      | 2024-12-06 | 865 000         | 865 000                |  |
| SBAB                                                                | 19526984   | 5,51%      | 2025-09-15 | 1 280 000       | 20 000                 |  |
|                                                                     |            |            |            | 4 184 135       | 1 899 135              |  |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |            |            |                 | 2 285 000              |  |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |            |            |                 | 2 479 135              |  |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                |            |            |            | 1 899 135       | 3 498 000              |  |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut                  |            |            |            |                 |                        |  |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                        |            |            |            | 12 859 000      | 12 859 000             |  |
| Varav obelånade                                                     |            |            |            | 7 079 000       | 7 079 000              |  |
| Not 15 Övriga kortfristiga skulder                                  |            |            |            |                 |                        |  |
| Källskatt                                                           |            |            |            | 362             | 362                    |  |
| Arbetsgivaravgifter                                                 |            |            |            | 123             | 123                    |  |
|                                                                     |            |            |            | 485             | 485                    |  |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |            |            |            |                 |                        |  |
| Upplupna räntekostnader                                             |            |            |            | 19 295          | 9 987                  |  |
| Övriga upplupna kostnader                                           |            |            |            | 11 300          | 9 100                  |  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                     |            |            |            | 76 163          | 79 220                 |  |
|                                                                     |            |            |            | 106 758         | 98 307                 |  |

**Noter****2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Forserum

.....  
Anna Kyhlberg.....  
Carina Klasson.....  
Rolf Lind.....  
Lars-Ivar Lindström**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Fredrika Åstrand  
Av föreningen vald revisor.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum, org.nr. 716403-5045

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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 Bostadsrättsförening Vingen i Forserum för räkenskapsåret 2023 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Forserum

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrika Åstrand  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Vingen I Forserum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS-IVAR LINDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:25:11



**ANNA KYHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:48:00



**CARINA KLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:17:25



**ROLF LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:36:30



**FREDRIKA ÅSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:18:50



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:01:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Vingen I Forserum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIKA ÅSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:15:21



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:01:53



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.