



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf BoKlok Skölden i Hemlingby



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Skölden med säte i Gävle org.nr. 769635-8352 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (Äkta bostadsrättsförening) (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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

| Fastighet      | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Hemlingby 73:2 | 2019-11-19   | 2020                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-01.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 34                      | p-platser                             | 0                        |
| 33                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 379                    |
| <b>Totalt 67 objekt</b> |                                       | <b>2 379</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål  |
|--------------------------|-----|---------|-------|--|
| Gävle Hemlingby<br>GA:27 | G:A |         | 1 / 2 | Grönytor, Hårdgjorda ytor,<br>Sophus, Cykelställ,<br>Motorvärmare, Fristående<br>utomhusbelysning,<br>Markskåp/mätare för el, Övrig<br>utrustning, Kablar mm |

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Christina Gavlén  | Ordförande | 2022-05-16 |
| Agneta Pellpers   | Ledamot    | 2022-05-16 |
| Per Eliasson      | Ledamot    | 2020-06-15 |
| Josefine Ingman   | Ledamot    | 2020-06-15 |
| Josefin Lindström | Ledamot    | 2022-05-16 |
| Lena Blom         | Suppleant  | 2022-05-16 |
| Erik Klingström   | Suppleant  | 2022-05-16 |
| Henrik Persson    | Suppleant  | 2022-05-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Chrisina Gavlén, Josefine Lindström samt suppleanter Lena Blom, Henrik Persson & Erik Klingström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Gavlén, Per Eliasson, Josefine Ingman.

Revisor har varit: BoRevision vald vid extrastämma.

Valberedning har varit: Kjell Karlsson och Ing-Marie Södergren, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10 i Hemlingbykyrka. På stämman deltog 18st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-05-01 där val av revisor för 2023 gjordes. Detta behövdes då det på stämman 2023 valdes Grant Thornton som inte var tillgänglig för omval.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +19,3%.

En förändring av årsavgiften med +5,4% per 2024-01-01 är registrerad.

Främsta orsaken till höjningen är de stigande låneräntorna.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, 71 370 kr är avsatt för år 2023.

Elstöd på 35 276kr har erhållits 2023.

Styrelsen har under hösten fastställt budgeten för 2024.

Föreningar har haft vår- och höststädning samt installerat individuell elavläsning via HomeSolution.

Avtal som sagts upp 2022:

- Städ- och fastighetsskötsel. Sköts idag av föreningens medlemmar.

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

Inget. Garanti förfaller mars 2025

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

Inga planerade åtgärder. Garanti förfaller mars 2025.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 231    | 167    | 286    | 218    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 697 | 12 796 | 12 881 | 12 965 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 697 | 0      | 0      | 0      | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 16     | 16     | 19     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 178    | 177    | 157    | 129    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 900    | 788    | 781    | 670    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 0      | 0      | 0      | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 978    | 848    | 836    | 670    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 327  | 2 019  | 1 990  | 1 234  | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -174   | -351   | -68    | -204   | 0    |
| Soliditet, %                           | 63     | 63     | 63     | 63     | 0    |

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

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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



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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -173 764 kr. Kassaflödet är positivt med 317 478 kr vilket stärker likviditeten. Föreningen antog en höjning på årsavgifterna med 5,4%. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 53 280 000                 | 0  | 0                         | 53 280 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 45 568                     | 0  | 71 370                    | 116 938                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>53 325 568</b>          | <b>0</b>   | <b>71 370</b>             | <b>53 396 938</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -317 022                   | -350 582   | -71 370                   | -738 973                   |
| Årets resultat, kr                    | -350 582                   | 350 582  | -173 764                  | -173 764                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-667 604</b>            | <b>0</b>   | <b>-245 134</b>           | <b>-912 737</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>52 657 964</b>          | <b>0</b>   | <b>-173 764</b>           | <b>52 484 201</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 370 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -667 603        |
| Årets resultat, kr                                  | -173 764        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -71 370         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-912 737</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>-912 737</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 326 718                | 2 018 558                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>2 326 718</b>         | <b>2 018 558</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -945 345                 | -985 705                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -112 412                 | -107 152                 |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -63 799                  | -43 241                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -722 410                 | -722 410                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-1 843 966</b>        | <b>-1 858 508</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>482 752</b>           | <b>160 050</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 5 687                    | 489                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -662 204                 | -511 121                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-656 517</b>          | <b>-510 632</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>-173 764</b>          | <b>-350 582</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-173 764</b>          | <b>-350 582</b>          |

**BALANSRÄKNING**

|   |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 81 285 360               | 82 007 770               |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 8  | 0                        | 48 600                   |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>81 285 360</u>        | <u>82 056 370</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u><b>81 285 360</b></u> | <u><b>82 056 370</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                          |                          |
| Kundfordringar                                |        | 957                      | 0                        |
| Övriga fordringar                             | Not 9  | 806 359                  | 1 463 354                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 53 968                   | 72 315                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>861 284</u>           | <u>1 535 669</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar               | Not 11 | 1 000 000                | 0                        |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>         |        | <u>1 000 000</u>         | <u>0</u>                 |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 17 690                   | 32 510                   |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>17 690</u>            | <u>32 510</u>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u><b>1 878 974</b></u>  | <u><b>1 568 179</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u><b>83 164 334</b></u> | <u><b>83 624 549</b></u> |



**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 53 280 000               | 53 280 000               |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 116 938                  | 45 568                   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>53 396 938</u>        | <u>53 325 568</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | -738 973                 | -317 022                 |
| Årets resultat                               |        | -173 764                 | -350 582                 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                |        | <u>-912 738</u>          | <u>-667 603</u>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <u><b>52 484 200</b></u> | <u><b>52 657 965</b></u> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | <u>20 043 750</u>        | <u>30 206 032</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>20 043 750</u>        | <u>30 206 032</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 10 162 282               | 235 812                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 92 045                   | 60 789                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 27 049                   | 18 740                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | <u>355 007</u>           | <u>445 211</u>           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>10 636 384</u>        | <u>760 552</u>           |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <u><b>30 680 134</b></u> | <u><b>30 966 584</b></u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <u><b>83 164 334</b></u> | <u><b>83 624 549</b></u> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 482 752                  | 160 050                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 722 410                  | 722 410                  |
|   | <u>1 205 162</u>         | <u>882 460</u>           |
| Erhållen ränta  | 2 415                    | 489                      |
| Erlagd ränta  | -662 890                 | -485 762                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>544 688</u>           | <u>397 187</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 9 955                    | 100 500                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -49 952                  | 134 828                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>504 690</u>           | <u>632 515</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter IMD Home Solutions                                    | 0                        | -48 600                  |
| Föregående års investeringar IMD Home Solutions (kostnadsfört 2023)               | 48 600                   | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>48 600</u>            | <u>-48 600</u>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -235 812                 | -201 656                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-235 812</u>          | <u>-201 656</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>317 478</b>           | <b>382 259</b>           |
| Likvida medel vid årets början  | 1 486 997                | 1 104 738                |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>1 804 475</u>         | <u>1 486 997</u>         |
|   | <b>317 478</b>           | <b>382 259</b>           |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

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

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                          |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder*                                 | 2 062 044         | 1 728 612         |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                     | 142 800           | 133 700           |
| Hysesbortfall garage och bilplatser                   | -4 200            | 0                 |
| Konsumtionsavgift el                                  | 78 522            | 145 883           |
| Försäljning egenproducerad el                         | 4 703             | 0                 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter            | 7 572             | 10 362            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar              | 35 277            | 1                 |
|   | <b>2 326 718</b>  | <b>2 018 558</b>  |
| * I årsavgiften ingår Tv / Bredband, värme och vatten |                   |                   |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                          |                   |                   |
| Reparationer  | -27 519           | -6 457            |
| El  | -157 183          | -170 828          |
| Uppvärmning   | -137 560          | -128 052          |
| Vatten  | -129 671          | -122 953          |
| Renhållning   | -86 570           | -79 716           |
| TV, bredband, iptelefoni                              | -104 187          | -102 943          |
| Serviceavtal  | -42 825           | -40 880           |
| Hissar serviceavtal & besiktning                      | -12 349           | -3 374            |
| Förvaltningskostnader                                 | -101 867          | -154 797          |
| Försäkringar  | -57 488           | -55 768           |
| Fastighetsskatt                                       | 0                 | -85 600           |
| Periodiskt underhåll                                  | 0                 | -25 802           |
| Övriga driftskostnader                                | -88 125           | -8 534            |
|   | <b>-945 345</b>   | <b>-985 705</b>   |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>        |                   |                   |
| Underhåll installationer                              | 0                 | -25 802           |
|   | <b>0</b>          | <b>-25 802</b>    |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                 |                   |                   |
| Externt revisionsarvode                               | -20 950           | -25 050           |
| Övriga förvaltningskostnader                          | -76 747           | -63 561           |
| Kostnader överlåtelse och panter                      | -7 089            | -10 367           |
| Föreningsverksamhet                                   | -5 225            | -1 157            |
| Kontorsutrustning och -material                       | -2 401            | 0                 |
| Förbrukningsinventarier                               | 0                 | -3 898            |
| Arrende, hyra, leasing                                | 0                 | -3 120            |
|   | <b>-112 412</b>   | <b>-107 152</b>   |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                        |                   |                   |
| Medelantal anställda                                  |                   |                   |
| Arvode till styrelsen                                 | -52 500           | -35 000           |
| Sociala avgifter                                      | -11 299           | -8 241            |
|   | <b>-63 799</b>    | <b>-43 241</b>    |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                            |                   |                   |
| Byggnader   | -722 410          | -722 410          |
|   | <b>-722 410</b>   | <b>-722 410</b>   |

2023-12-31 2022-12-31

## Not 7 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 72 241 000        | 72 241 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 11 934 000        | 11 934 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 175 000</b> | <b>84 175 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -2 167 230        | -1 444 820        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -722 410          | -722 410          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-2 889 640</b> | <b>-2 167 230</b> |

**Utgående redovisat värde**

81 285 360 82 007 770

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 69 351 360 | 70 073 770 |
| Redovisade värden mark      | 11 934 000 | 11 934 000 |

**Fastighetsbeteckning:** Hemlingby 73:2

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus       |                |                   |                  | 0                 |                   |
| Bostäder hyreshus     | 2020           | 44 000 000        | 7 600 000        | 51 600 000        | 51 600 000        |
| Lokaler               |                |                   |                  | 0                 |                   |
|                       |                | <b>44 000 000</b> | <b>7 600 000</b> | <b>51 600 000</b> | <b>51 600 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 30 945 000        | 30 945 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>30 945 000</b> | <b>30 945 000</b> |

## Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

|   |          |               |
|---|----------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar IMD Home Solutions   | 48 600   | 0             |
| Årets Investering   | 0        | 48 600        |
| Omklassificering till Byggnader och mark IMD Home Solutions | -48 600  | 0             |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>               | <b>0</b> | <b>48 600</b> |

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b> |                |                  |
| Avräkning HSB                  | 786 785        | 1 454 487        |
| Skattekonto                    | 9 149          | 2 201            |
| Övriga fordringar              | 10 425         | 6 666            |
|                                | <b>806 359</b> | <b>1 463 354</b> |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |               |               |
| Förutbetalad försäkring                                    | 7 096         | 6 890         |
| Förutbetalad IMD Home Solution                             | 2 704         | 0             |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                         | 5 220         | 0             |
| Förutbetalad HSB-avtal                                     | 15 747        | 44 893        |
| Förutbetalad fastighetsskötsel                             | 19 929        | 19 057        |
| Förutbetalad kostnad Byggbeslag Lås & Säkerhet             | 0             | 1 475         |
| Upplupna ränteintäkter                                     | 3 272         | 0             |
|  | <b>53 968</b> | <b>72 315</b> |

|  |                  |                   |                  |          |
|--|------------------|-------------------|------------------|----------|
| <b>Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> |                  |                   |                  |          |
|  | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |                  |          |
| Placering Handelsbanken                | 3,80%            | 2024-11-29        | 1 000 000        | 0        |
|  |                  |                   | <b>1 000 000</b> | <b>0</b> |

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 12 KASSA OCH BANK</b> |               |               |
| Handelsbanken affärskonto    | 17 690        | 32 510        |
|                              | <b>17 690</b> | <b>32 510</b> |

|   |                  |                   |                   |                                 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> |                  |                   |                   | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
| <b>Låneinstitut</b>                       | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     |                                 |
| Stadshypotek 164-4251                     | 1,31%            | 2025-04-30        | 10 080 500        | 67 000                          |
| Stadshypotek 164-4251                     | 3,12%            | 2027-07-30        | 10 097 250        | 67 000                          |
| Stadshypotek 164-4251                     | 2,12%            | 2024-07-30        | 10 028 282        | 101 812                         |
|   |                  |                   | <b>30 206 032</b> | <b>235 812</b>                  |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 043 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 134 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 10 028 282  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 162 282**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,18%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 943 248  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 026 972

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b> |               |               |
| Personalens källskatt                     | 15 750        | 10 500        |
| Arbetsgivaravgifter                       | 11 299        | 8 240         |
|   | <b>27 049</b> | <b>18 740</b> |



|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 64 069         | 76 416         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 84 570         | 85 256         |
| Upplupen revision  | 25 050         | 19 500         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 181 318        | 195 125        |
|  | <b>355 007</b> | <b>376 297</b> |

#### Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Agneta Pellpers

.....  
Christina Gavlén

.....  
Josefin Lindström

.....  
Josefine Ingman

.....  
Per Eliasson

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

.....  
Oscar Rosdahl

Borevision: Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Skölden i Hemlingby, org.nr. 769635-8352

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Skölden i Hemlingby för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Skölden i Hemlingby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf BoKlok Skölden i Hemlingby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTINA GAVLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 06:45:18



**JOSEFINE INGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-16 kl. 08:42:17



**PER ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:57:43



**JOSEFIN LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-16 kl. 12:03:38



**AGNETA PELLPERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 09:38:58



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 10:30:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf BoKlok Skölden i Hemlingby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 10:30:29



# 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.

## 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.