



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Örthagen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örthagen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Biet 7    | 1953-10-01   | 1953                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                        | lokaler (hyresrätt)                   | 233                      |
| 19                       | garageplatser                         | 342                      |
| 63                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 616                    |
| 30                       | p-platser                             | 390                      |
| <b>Totalt 120 objekt</b> |                                       | <b>4 581</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 46 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Lisbeth Andersson | Ordförande |
| Torwald Åberg     | Ledamot    |
| Ingvar Persson    | Ledamot    |
| Göran Andersson   | Ledamot    |
| Sara Edvinsson    | Ledamot    |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Andersson, Ingvar Persson och Sara Edvinsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torwald Åberg, Göran Andersson, Lisbeth Andersson och Sara Edvinsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Lisbeth Andersson som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-05-04.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                |
|-------|------------------------|
| 2002  | Stamreovering          |
| 2020  | Takbehandling          |
| 2020  | Dränering och utemiljö |

## Genomförda åtgärder under året:

Under året har ett nytt låssystem installerats.

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

Byte av termostatventiler sker under våren 2024. De närmaste åren planeras underhåll av vissa balkonger samt målning av yttskikt i trapphus och tvättstugor. Fasadens skick kommer att besiktigas under 2024.

**Föreningen har avtal med följande leverantörer:**

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning, jouravtal, och underhållsplan.

Schneider avseende service styr- och reglerutrustning.

Storuman Energi avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV.

Avtalet med Taxi Lidköping avseende utelåsningar har under våren 2024 ersatts av ett avtal med Säkerhetstjänst i Väst AB.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 297   | 284   | 289   | 277   | 239    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 400 | 2 665 | 2 869 | 2 921 | 2 569  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 782 | 2 837 | 3 054 | 3 109 | 2 734  |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 4     | 3      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 203   | 230   | 229   | 209   | 217    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 864   | 807   | 792   | 769   | 754    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 94    | 95    | 94    | 93     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 804   | 797   | 783   | 758   | 746    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 340 | 3 067 | 3 013 | 2 916 | 2 873  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 578   | 720   | 754   | -289  | -2 515 |
| Soliditet, %                           | 26    | 22    | 17    | 13    | 15     |

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

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, lokalyta och garageyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garageyta) 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, lokalyta och garageyta).

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

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

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

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 balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## 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               | 100 620                    | 0  | 0                         | 100 620                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 179 966                  | 0  | 377 411                   | 2 557 377                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 280 586</b>           | <b>0</b>   | <b>377 411</b>            | <b>2 657 997</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 247 577                    | 720 285  | -377 411                  | 590 451                    |
| Årets resultat, kr                    | 720 285                    | -720 285   | 577 999                   | 577 999                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>967 862</b>             | <b>0</b>   | <b>200 588</b>            | <b>1 168 450</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 248 448</b>           | <b>0</b>   | <b>577 999</b>            | <b>3 826 447</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 589 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 | 967 861          |
| Årets resultat, kr                                  | 577 999          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -700 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 322 589          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 168 449</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 168 449</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 341 418                | 3 067 471                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 26 574                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>3 367 992</b>         | <b>3 067 471</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 751 840               | -1 432 831               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -203 310                 | -189 717                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -186 277                 | -161 106                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -342 179                 | -367 402                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-2 483 606</b>        | <b>-2 151 057</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>884 387</b>           | <b>916 414</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 41 399                   | 5 225                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -347 787                 | -201 355                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-306 388</b>          | <b>-196 130</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>577 999</b>           | <b>720 285</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>577 999</b>           | <b>720 285</b>           |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 11 469 352               | 11 811 531               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>11 469 352</u>        | <u>11 811 531</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>11 469 852</b></u> | <u><b>11 812 031</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Kundfordringar                                 |        | 120                      | 4 186                    |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 1 808 684                | 1 608 807                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 98 627                   | 81 272                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 907 430</u>         | <u>1 694 265</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 1 500 000                | 1 000 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>1 500 000</u>         | <u>1 000 000</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>3 407 430</b></u>  | <u><b>2 694 265</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>14 877 283</b></u> | <u><b>14 506 297</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                              |        | 100 620           | 100 620           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 557 377         | 2 179 966         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 657 997</b>  | <b>2 280 586</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 590 451           | 247 577           |
| Årets resultat                               |        | 577 999           | 720 285           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 168 450</b>  | <b>967 862</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 826 447</b>  | <b>3 248 448</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 7 149 781         | 7 293 433         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 149 781</b>  | <b>7 293 433</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 908 402         | 2 965 402         |
| Leverantörsskulder                           |        | 226 854           | 195 335           |
| Skatteskulder                                |        | 9 669             | 5 259             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 400 280           | 451 348           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 355 849           | 347 071           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 901 055</b>  | <b>3 964 416</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>11 050 836</b> | <b>11 257 849</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>14 877 283</b> | <b>14 506 297</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 884 387                  | 916 414                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 342 179                  | 367 402                  |
|   | <u>1 226 565</u>         | <u>1 283 816</u>         |
| Erhållen ränta  | 41 399                   | 5 225                    |
| Erlagd ränta  | -347 787                 | -201 355                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>920 178</u>           | <u>1 087 687</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -13 604                  | -11 586                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -6 361                   | -12 767                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>900 213</b>           | <b>1 063 333</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -200 652                 | -785 127                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-200 652</b>          | <b>-785 127</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>699 561</b>           | <b>278 206</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 2 594 217                | 2 316 011                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>3 293 779</u>         | <u>2 594 217</u>         |
|   | <b>699 561</b>           | <b>278 206</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 Bokföringsnämndens allmänna råd 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:                | 120 år     |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år       |

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

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

|   |       |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 3 126 240                | 2 921 796                |
| Årsavgiftsrabatt                               | -2 100                   | -2 400                   |
| Årsavgiftsbortfall bostäder                    | -438                     | 0                        |
| Hysesintäkt lokaler                            | 57 608                   | 57 344                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 147 160                  | 133 500                  |
| Avsatt till inre fond                          | 0                        | -50 999                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                    | 9 420                    | 1 170                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | 3 528                    | 7 060                    |
|  | <b>3 341 418</b>         | <b>3 067 471</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                          |                          |
| Elstöd   | 22 396                   | 0                        |
| Återbäring Länsförsäkringar                    | 4 178                    | 0                        |
|  | <b>26 574</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -46 797                  | -41 216                  |
| El   | -88 278                  | -129 521                 |
| Uppvärmning                                    | -616 058                 | -585 881                 |
| Vatten   | -146 936                 | -168 958                 |
| Renhållning                                    | -73 731                  | -66 039                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -70 553                  | -68 448                  |
| Serviceavtal                                   | -6 029                   | -10 340                  |
| Förvaltningskostnader                          | -210 867                 | -203 284                 |
| Försäkringar                                   | -55 734                  | -44 562                  |
| Fastighetsskatt                                | -107 877                 | -103 467                 |
| Periodiskt underhåll                           | -322 589                 | -3 544                   |
| Övriga driftskostnader                         | -6 392                   | -7 571                   |
|  | <b>-1 751 840</b>        | <b>-1 432 831</b>        |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Byte låssystem                                 | -307 625                 | 0                        |
| Underhåll övrigt                               | -14 964                  | -3 544                   |
|  | <b>-322 589</b>          | <b>-3 544</b>            |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -12 700                  | -10 937                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -151 862                 | -138 389                 |
| Medlemsavgifter HSB                            | -31 841                  | -30 585                  |
| Stämma och styrelse                            | -2 901                   | -3 551                   |
| Kundförluster m m                              | -4 006                   | -6 255                   |
|  | <b>-203 310</b>          | <b>-189 717</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Medelantal anställda                           | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                          | -61 800                  | -63 000                  |
| Vicevärdsarvode                                | -80 004                  | -60 000                  |
| Revisionsarvode                                | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala avgifter                               | -42 473                  | -36 106                  |
|  | <b>-186 277</b>          | <b>-161 106</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -192 072                 | -192 072                 |
| Markanläggningar                               | -150 107                 | -175 330                 |
|  | <b>-342 179</b>          | <b>-367 402</b>          |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 14 521 546        | 14 521 546        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 59 000            | 59 000            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 3 316 481         | 3 316 481         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 897 027</b> | <b>17 897 027</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -5 465 247        | -5 273 175        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -192 072          | -192 072          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -620 249          | -444 919          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -150 107          | -175 330          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-6 427 675</b> | <b>-6 085 496</b> |

**Utgående redovisat värde**

11 469 352 11 811 531

|                                    |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader        | 8 864 228 | 9 056 299 |
| Redovisade värden mark             | 59 000    | 59 000    |
| Redovisade värden markanläggningar | 2 546 125 | 2 696 232 |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1966    | 28 000 000        | 11 600 000        | 39 600 000        | 39 600 000        |
| Lokaler           | 1966    | 633 000           | 144 000           | 777 000           | 777 000           |
|                   |         | <b>28 633 000</b> | <b>11 744 000</b> | <b>40 377 000</b> | <b>40 377 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 12 012 000        | 12 012 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 012 000</b> | <b>12 012 000</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | 1 793 779        | 1 594 217        |
| Skattekonto   | 14 905           | 14 590           |
|               | <b>1 808 684</b> | <b>1 608 807</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteutgifter                              | 13 263        | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 85 364        | 81 272        |
|   | <b>98 627</b> | <b>81 272</b> |

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 3,55%     | 2024-01-02 | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Placering HSB 3 mån | 3,55%     | 2024-01-03 | 500 000          | 0                |
|                     |           |            | <b>1 500 000</b> | <b>1 000 000</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| <u>Låneinstitut</u>  | <u>Räntesats</u> | <u>Konv.datum</u> | <u>Belopp</u>     | <u>Nästa års<br/>amortering</u> |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Sparbanken Lidköping   | 1,29%            | 2025-10-01        | 837 500           | 50 000                          |
| Sparbanken Lidköping   | 4,06%            | 2024-07-30        | 2 764 750         | 57 000                          |
| Sparbanken Lidköping   | 1,54%            | 2027-01-01        | 2 346 708         | 31 252                          |
| Sparbanken Lidköping   | 4,36%            | 2025-01-01        | 1 968 800         | 31 200                          |
| Sparbanken Lidköping   | 4,41%            | 2026-10-01        | 2 140 425         | 31 200                          |
|  |                  |                   | <b>10 058 183</b> | <b>200 652</b>                  |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                  |                   |                   | <b>7 149 781</b>                |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                  |                   |                   | 143 652                         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                  |                   |                   | 2 764 750                       |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                  |                   |                   | <b>2 908 402</b>                |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                  |                   |                   | 3,37%                           |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                  |                   |                   | 802 608                         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                  |                   |                   | 9 054 923                       |

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 2 500          | 1 500          |
| Arbetsgivaravgifter   | 2 618          | 1 571          |
| Medlemmars inre fond  | 395 162        | 448 278        |
|                       | <b>400 280</b> | <b>451 348</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 54 234         | 50 800         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 283 212        | 262 502        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 403         | 33 769         |
|   | <b>355 849</b> | <b>347 071</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lisbeth Andersson

Sara Edvinsson

Ingvar Persson

Göran Andersson

Torwald Åberg

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

Erik Berggren

Emil Persson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örthagen i Lidköping, org.nr. 769000-0885

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örthagen i Lidköping 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örthagen i Lidköping 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Örthagen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LISBETH ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:23:46



**INGVAR PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:34:35



**TORWALD ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:55:00



**SARA EDVINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:12:40



**GÖRAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:15:50



**ERIK BERGGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:22:22



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:06:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Örthagen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK BERGGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:23:16



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:06:30



# 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.