



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Släggan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo

Org nr 728000-0998

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2024-01-01—2024-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1971 på fastigheten Släggan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Ynglingagatan 2-26 och Engelbrektsgatan 1-41.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |     |    |   |     |          |                |
|-----------|-------------|-----|----|---|-----|----------|----------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 18  | st | 1 | rok | 783,0    | m <sup>2</sup> |
|           |             | 74  | st | 2 | rok | 4 811,0  | m <sup>2</sup> |
|           |             | 57  | st | 3 | rok | 4 560,0  | m <sup>2</sup> |
|           |             | 149 | st |   |     | 10 154,0 | m <sup>2</sup> |
| Lokaler   | Hyresrätt   | 8   | st |   |     | 51,0     | m <sup>2</sup> |
|           |             | 72  | st |   |     |          |                |
|           |             | 54  | st |   |     |          |                |
|           |             | 134 | st |   |     | 51,0     | m <sup>2</sup> |
| Garage    |             |     |    |   |     |          |                |
| P-platser |             |     |    |   |     |          |                |
|           |             | 283 | st |   |     | 10 205,0 | m <sup>2</sup> |

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

- Påbörjat projekt för byte av samtliga fönster
- Byte av nya energi mätare, avtalet med Brunata har upphört
- Renovering av kontoret på Ynglingagatan 18
- Miljöinventering
- Byte av två tvättmaskiner samt tvättstugeutrustning
- Färdigställt uppdatering av utemiljö, asfaltering samt omläggning av avloppsrör
- Energideklaration
- Renovering av övernattningsrum
- Byte av 2 st tvättmaskiner

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Påbörjat fönsterbyte inklusive sanering kring fogar/balkonger
- Takinspektion

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

- Bli klara med fönsterbytet

Därefter kommande större underhåll:

- Tak
- Garage
- Balkonger
- Ytterdörrar samt entrédörrar

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el, värme och vatten.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Fastighetsförvaltning
- Kabel-TV, Tele2
- El, fjärrvärme, Värnamo Energi

**Aktiviteter**

Under året har styrelsens ledamöter gått diverse kurser och andra kostnadsfria styrelsemässor för att bland annat få kunskap och information från/om leverantörer gällande framtida underhåll.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 31 (18) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 177 (180) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Melanie Dahlberg | ordförande                  |
| Mikael Eriksson  | sekreterare/vice ordförande |
| Nejra Gazap      | ledamot                     |
| Daria Tatarowicz | ledamot                     |
| Thomas Ruthberg  | ledamot                     |
| Caroline Nilsson | ledamot utsedd av HSB Göta  |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Melanie Dahlberg, Nejra Gazap, Daria Tatarowicz samt Caroline Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden och har antagit och arbetar efter HSB-kod.

Firmatecknare har varit Melanie Dahlberg, Thomas Ruthberg, Mikael Eriksson och Daria Tatarowicz, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Jonas Carlsson vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Melanie Dahlberg med Nejra Gazap som suppleant.

Valberedning har varit Emil Gustafsson, sammankallande och Ekrem Sehic.



## Flerårsöversikt

|                                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021    | 2020  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|---------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 9 164 | 8 716 | 7 890 | 7 671   | 7 439 |
| Res. efter finansiella poster, tkr               | 1 343 | 1 698 | 1 637 | - 1 207 | 1 199 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)    | 859   | 808   | 639   | 626     | 602   |
| Skuldsättning kr/kvm                             | 3 360 | 3 480 | 3 584 |         |       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 3 360 | 3 480 | 3 584 |         |       |
| Sparande per kvm                                 | 347   | 363   | 329   |         |       |
| Räntekänslighet, %                               | 3,9   | 4,3   | 4,5   |         |       |
| Energikostnad per kvm                            | 239   | 188   | 179   |         |       |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 96    | 95    | 92    |         |       |

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

## Förändring av eget kapital

|                                      | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 812 000  |                | 10 468 751    | 7 595 616           | 1 697 741      |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -23    |          |                |               | 1 697 741           | -1 697 741     |
|                                      |          |                |               | 9 293 357           |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -24 |          |                | 124 000       | -124 000            |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -24   |          |                | -447 439      | 447 439             |                |
| Årets resultat                       |          |                |               |                     | 1 343 065      |
| Belopp vid årets slut                | 812 000  |                | 10 145 312    | 9 616 796           | 1 343 065      |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Balanserat resultat      | 9 616 796  |
| Årets resultat           | 1 343 065  |
| Till stämmans förfogande | 10 959 861 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 10 959 861 |
|---------------------|------------|

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 145 312 kr.

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

|                                                            |       | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
|                                                            |       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                  |                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 9 164 063        | 8 715 866        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 9 164 063        | 8 715 866        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                  |                  |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -4 920 447       | -4 265 269       |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -447 439         | -240 445         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -67 325          | -64 950          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -235 383         | -191 549         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 749 930       | -1 749 930       |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -7 420 525       | -6 512 143       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 743 539</b> | <b>2 203 723</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 167 386          | 77 816           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -567 860         | -583 798         |
| Summa finansiella poster                                   |       | -400 474         | -505 982         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>1 343 065</b> | <b>1 697 741</b> |

| Balansräkning                                |        |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |        |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |        |            |            |
| Byggnader                                    | Not 13 | Not 6  | 39 242 122 | 40 610 701 |
| Mark                                         |        |        | 540 000    | 540 000    |
| Markanläggningar                             |        | Not 7  | 10 797 958 | 11 032 696 |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 8  | 308 723    | 455 336    |
| Pågående nyanläggningar och förskott         |        | Not 9  | 5 120 265  | 51 301     |
|                                              |        |        | 56 009 068 | 52 690 034 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |        |            |            |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                   |        |        | 500        | 500        |
|                                              |        |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | 56 009 568 | 52 690 534 |
| Omsättningstillgångar                        |        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |        |            |            |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | 2 866      | 2 331      |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 2 730 799  | 1 442 257  |
| Övriga fordringar                            |        | Not 10 | 326 663    | 245 667    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 11 | 573 177    | 357 223    |
|                                              |        |        | 3 633 505  | 2 047 478  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | Not 12 | 1 895 000  | 4 145 000  |
| Kassa och bank                               |        |        |            |            |
| Swedbank                                     |        |        | 477 838    | 468 802    |
|                                              |        |        | 477 838    | 468 802    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | 6 006 343  | 6 661 280  |
| Summa tillgångar                             |        |        | 62 015 911 | 59 351 814 |

| Balansräkning                                |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 812 000           | 812 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 145 312        | 10 468 751        |
|                                              |        | <u>10 957 312</u> | <u>11 280 751</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 9 616 796         | 7 595 615         |
| Årets resultat                               |        | 1 343 065         | 1 697 741         |
|                                              |        | <u>10 959 860</u> | <u>9 293 357</u>  |
| Summa eget kapital                           |        | <u>21 917 172</u> | <u>20 574 107</u> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 25 240 000        | 34 290 000        |
|                                              |        | <u>25 240 000</u> | <u>34 290 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 9 050 000         | 1 050 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 3 221 388         | 775 253           |
| Skatteskulder                                |        | 14 653            | 20 417            |
| Fond för inre underhåll                      |        | 1 328 724         | 1 545 890         |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 166 978           | 83 148            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 076 995         | 1 012 999         |
|                                              |        | <u>14 858 739</u> | <u>4 487 707</u>  |
| Summa skulder                                |        | <u>40 098 739</u> | <u>38 777 707</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>62 015 911</b> | <b>59 351 814</b> |



|                                                                           | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 1 343 065                | 1 697 741                |
| Avskrivningar                                                             | 1 749 930                | 1 749 930                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 3 092 995                | 3 447 671                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -297 485                 | -439 592                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 2 371 032                | 52 022                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 5 166 542                | 3 060 101                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -5 068 964               | -1 579 889               |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                        | -32 486                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -5 068 964               | -1 612 375               |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -1 050 000               | -1 050 000               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -1 050 000               | -1 050 000               |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-952 422</b>          | <b>397 726</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>6 056 059</b>         | <b>5 658 333</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>5 103 637</b>         | <b>6 056 059</b>         |

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

| Noter | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------|------------|------------|
|       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %   |
| Byggnader                                     | 2,2 |
| Markanläggning                                | 2,0 |
| Inventarier                                   | 2,1 |

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

| Noter | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------|------------|------------|
|       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 567 600kr (2 267 600 kr).

#### Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### Uppskattningar och bedömningar

##### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

##### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

| Not 1                 | Nettoomsättning  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
| Årsavgifter, bostäder | 7 216 644        | 6 682 344        |
| Hyror                 | 357 480          | 389 730          |
| Elintäkter            | 581 605          | 610 553          |
| Vattenintäkter        | 160 758          | 221 419          |
| Värmeintäkter         | 810 133          | 727 021          |
| Övriga intäkter       | 56 624           | 381 451          |
| Bruttoomsättning      | 9 183 244        | 9 012 518        |
| Avgiftsbortfall       | -5               | 0                |
| Hyresbortfall         | -19 176          | -51 650          |
| Avsatt till inre fond | 0                | -245 002         |
|                       | <b>9 164 063</b> | <b>8 715 866</b> |

| Noter                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                            |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokavård                                          | 939 497                  | 1 007 866                |
| Reparationer                                                            | 139 753                  | 243 457                  |
| El                                                                      | 664 057                  | 566 317                  |
| Uppvärmning                                                             | 1 229 369                | 936 389                  |
| Vatten                                                                  | 547 487                  | 408 414                  |
| Sophämtning                                                             | 203 025                  | 257 254                  |
| Kabel-TV, internet                                                      | 53 984                   | 53 842                   |
| Övriga avgifter                                                         | 153 938                  | 130 266                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                        | 242 870                  | 236 761                  |
| Förvaltningsarvoden                                                     | 635 232                  | 261 519                  |
| Övriga driftskostnader                                                  | 111 236                  | 163 184                  |
|                                                                         | <b>4 920 447</b>         | <b>4 265 269</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |                          |
| Extern revisor - BoRevision                                             | 17 125                   | 14 750                   |
| Medlemsavgifter                                                         | 50 200                   | 50 200                   |
| Övrigt                                                                  | 0                        | 0                        |
|                                                                         | <b>67 325</b>            | <b>64 950</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.             |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                                  |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                          | 123 998                  | 117 400                  |
| Vicevärdsarvode                                                         | 22 500                   | 0                        |
| Revisorsarvode                                                          | 3 000                    | 3 000                    |
| Löner och andra ersättningar                                            | 30 805                   | 28 785                   |
| Sociala kostnader                                                       | 55 039                   | 42 364                   |
|                                                                         | 235 342                  | 191 549                  |
| Övriga personalkostnader                                                | 41                       | 0                        |
|                                                                         | 41                       | 0                        |
| <b>Totalt</b>                                                           | <b>235 383</b>           | <b>191 549</b>           |
| <b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| <u>Avskrivningar</u>                                                    |                          |                          |
| Byggnader                                                               | 1 368 579                | 1 368 579                |
| Inventarier                                                             | 146 613                  | 146 613                  |
| Markanläggningar                                                        | 234 738                  | 234 738                  |
|                                                                         | <b>1 749 930</b>         | <b>1 749 930</b>         |

| Noter                                                                                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                                                                            |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).                                                        |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år                                                       | 2050              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                                                                                    | 1971              |                   |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader                                                                  | 55 867 820        | 54 339 232        |
| Årets investeringar                                                                                               | 0                 | 1 528 588         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                          | 55 867 820        | 55 867 820        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                                               | -15 257 119       | -13 888 540       |
| Årets avskrivningar                                                                                               | -1 368 579        | -1 368 579        |
| Utgående avskrivningar                                                                                            | -16 625 698       | -15 257 119       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                     | <b>39 242 122</b> | <b>40 610 701</b> |
| Taxeringsvärde för Släggan 3                                                                                      |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                                                                                | 73 000 000        | 73 000 000        |
| Mark - bostäder                                                                                                   | 21 400 000        | 21 400 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                                                             | 94 400 000        | 94 400 000        |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                                                                                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                        | 11 736 910        | 11 736 910        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                          | 11 736 910        | 11 736 910        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                                               | -704 214          | -469 476          |
| Årets avskrivningar                                                                                               | -234 738          | -234 738          |
| Utgående avskrivningar                                                                                            | -938 952          | -704 214          |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                              | <b>10 797 958</b> | <b>11 032 696</b> |
| <b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>                                                              |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                        | 1 139 206         | 1 106 720         |
| Årets investeringar                                                                                               | 0                 | 32 486            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                          | 1 139 206         | 1 139 206         |
| Ingående avskrivningar                                                                                            | -683 870          | -537 257          |
| Årets avskrivningar                                                                                               | -146 613          | -146 613          |
| Utgående avskrivningar                                                                                            | -830 483          | -683 870          |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                              | <b>308 723</b>    | <b>455 336</b>    |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                        | 51 301            | 0                 |
| Årets investering                                                                                                 | 5 068 964         | 51 301            |
| Omfört till byggnad                                                                                               | 0                 | -1 528 588        |
| Utgående anskaffningsvärde                                                                                        | <b>5 120 265</b>  | <b>51 301</b>     |
| Pågående nyanläggning avser fönsterbyte Beräknad utgift uppgår till ca 14,5 miljoner kr och beräknas färdigt 2025 |                   |                   |
| <b>Not 10 Övriga fordringar</b>                                                                                   |                   |                   |
| Skattekonto                                                                                                       | 135 009           | 54 013            |
| Övriga fordringar                                                                                                 | 191 654           | 191 654           |
|                                                                                                                   | <b>326 663</b>    | <b>245 667</b>    |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                        |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                                                                            | 555 609           | 328 883           |
| Upplupna intäkter                                                                                                 | 17 568            | 28 340            |
|                                                                                                                   | <b>573 177</b>    | <b>357 223</b>    |

## Noter

2024-12-31

2023-12-31

## Not 12 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp         | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp           |
|-----------------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| HSB Göta ek för BOLAG | 2025-01-04 | 2025-01-08 | 3 mån  | 3,00% | 1 500 000        |
| HSB Göta ek för BOLAG | 2025-01-04 | 2025-04-04 | 3 mån  | 3,00% | 395 000          |
|                       |            |            |        |       | <b>1 895 000</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut         | Lånenummer  | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års<br>amort./konv. |
|----------------------|-------------|-------|------------|-----------------|---------------------------|
| Länsförsäkringar Hyp | 90296627668 | 2,28% | 2025-03-30 | 8 000 000       | 8 000 000                 |
| SBAB                 | 31189098    | 1,34% | 2030-08-15 | 7 005 000       | 110 000                   |
| SBAB                 | 31189160    | 1,22% | 2030-08-15 | 5 965 000       | 220 000                   |
| SBAB                 | 31694515    | 0,92% | 2026-01-12 | 2 460 000       | 60 000                    |
| Swedbank Hypotek A   | 2850580131  | 2,06% | 2026-08-25 | 2 420 000       | 220 000                   |
| Swedbank Hypotek A   | 2850580149  | 1,76% | 2029-12-20 | 2 420 000       | 220 000                   |
| Swedbank Hypotek A   | 2952209126  | 1,55% | 2027-12-22 | 6 020 000       | 220 000                   |
|                      |             |       |            | 34 290 000      | 9 050 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 240 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 040 000

Kortfristig del av långfristig skuld

9 050 000

1 050 000

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 050 000

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

43 700 000

43 700 000

Varav obelånade

0

0

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Mervärdesskatt              | 166 978        | 75 237        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0              | 7 911         |
|                             | <b>166 978</b> | <b>83 148</b> |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 39 382           | 40 692           |
| Övriga upplupna kostnader       | 317 102          | 368 603          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 720 511          | 603 704          |
|                                 | <b>1 076 995</b> | <b>1 012 999</b> |



| Noter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Nejra Gazap

Daria Tatarowicz

Thomas Ruthberg

Melanie Dahlberg

Mikael Eriksson

Caroline Nilsson

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

Jonas Carlsson  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo, org.nr. 728000-0998

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Carlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MELANIE DAHLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:20:45



**MIKAEL ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:37:00



**NEJRA GAZAP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:09:01



**THOMAS RUTHBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:36:50



**DARIA TATAROWICZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:21:24



**CAROLINE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:32:38



**JONAS CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:24:41



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 08:31:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:26:05



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 08:32:06



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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