



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Ängsgård i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Ängsgård i Halmstad

Org nr 749200-4127

Styrelsen får härmed avge 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 Halmstad.

Föreningens fastigheter Vattumannen 1, 2 och 3 i Halmstad bebyggdes åren 1972–1974 och innehas med äganderätt. På fastigheterna finns 3 st bostadshus med 162 bostadsrättslägenheter. Adress: Vasängsvägen 2–324.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |     |    |   |     |          |                |
|----------|-----|----|---|-----|----------|----------------|
| Bostäder | 20  | st | 2 | rok | 1 370,0  | m <sup>2</sup> |
|          | 77  | st | 3 | rok | 6 603,0  | m <sup>2</sup> |
|          | 65  | st | 4 | rok | 5 948,0  | m <sup>2</sup> |
|          | 162 | st |   |     | 13 921,0 | m <sup>2</sup> |
| Lokaler  | 1   | st |   |     | 10,0     | m <sup>2</sup> |
| Garage   | 60  | st |   |     |          |                |
| Totalt   | 223 | st |   |     | 13 931,0 | m <sup>2</sup> |

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

- Löpande omläggning av tak
- Byte av fönster och entrédörrar (2017)
- Förbättrat markytor
- Installerat Telia trippel
- Bytt altan- och förrådsdörrar (2017)
- Bytt varmvattenberedare
- Byte av carportar (2021)
- Målning av träfasad och sopskåp vid lägenhetsförråd
- Bytt dörrar till cykelförrådet (2022)
- Uppdaterat låssystem till cykelförråd och tvättstugor (2023)

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Underhåll**

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen reparerat tegelfasad och fortsatt arbetet med att putsa murar i atriumgård, samt markarbeten nedersta gård efter sättningar.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Byten av takbeläggning och ventilationshuvar
- Översyn och reparation sättningar gårdar
- Fortsatt arbete med fasad och murar
- Fortsatt diskussion med HEM om solceller och laddstolpar

Kring installering av solceller sker planeringsarbete med att lösa frågetecken kring bygglov och möjlighet att ansluta till elnätet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-09-16.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2025 har 793 000 kr avsatts till framtida underhåll.

Under sommar och semestertid kommer föreningen ta in sommarjobbare som i huvudsak arbetar med yttre underhåll av grönytor.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 567 kr/kvm. Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 2024-01-01 Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 102 250 kr. Under året har 480 750 kr amorterats.

**Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB.
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Telia

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 36 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 197 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 214 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 14 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Bertil Andersson     | ordförande            |
| Ingemar Stenbeck     | vice ordförande       |
| Kristina Forster     | sekreterare           |
| Ingvar Abrahamsson   | ledamot               |
| Yvonne Andersson     | ledamot               |
| Bengt Neij           | ledamot               |
| Mikael Winberg       | ledamot utsedd av HSB |
| Camilla Ernér Tamsje | suppleant             |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Andersson, Kristina Forster, Ingemar Stenbeck, samt suppleanten Camilla Ernér Tamsje.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Andersson, Ingemar Stenbeck, Kristina Forster och Amanda Hansson, två i förening.

Vicevärd har varit Kjell Backholm.

Revisor har varit Gunilla Karlsson med Shami Fayeze som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas stämma har varit Bertil Andersson.

Valberedning har varit Jan Palmgren, sammankallande, samt Per Mikael Jönsson.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024 | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 8173 | 8 045 | 7 741 | 7 672 | 7 561 |
| Res. efter finansiella poster, tkr                 | 848  | 1 362 | 951   | 1 089 | 1 586 |
| Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt       | 567  | 554   | *     | *     | *     |
| Skuldsättning per kvm                              | 1515 | 1549  | *     | *     | *     |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 1516 | 1550  | *     | *     | *     |
| Sparande per kvm                                   | 165  | 200   | *     | *     | *     |
| Räntekänslighet                                    | 2,7  | 2,8   | *     | *     | *     |
| Energikostnad per kvm                              | 56   | 50    | *     | *     | *     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 97   | 96    | *     | *     | *     |

## Förändringar i eget kapital

|                                  | Insatser         | Uppl. avgifter | Underh.- fond     | Balanserat Resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång          | 1 044 800        | 0              | 10 151 444        | 8 732 564           | 1 362 446      |
| Överföring till bal. resultat    |                  |                |                   | 1 362 446           | -1 362 446     |
| Reservering till yttre underhåll |                  |                | 770 000           | -770 000            |                |
| Ianspråkt. från yttre underhåll  |                  |                | -794 150          | 794 150             |                |
| Årets resultat                   |                  |                |                   |                     | 848 387        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>     | <b>1 044 800</b> | <b>0</b>       | <b>10 127 294</b> | <b>10 119 160</b>   | <b>848 387</b> |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 119 160        |
| Årets resultat      | 848 387           |
|                     | <u>10 967 547</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Balanserad vinst | <u>10 967 547</u> |
|                  | 10 967 547        |

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



|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 8 172 573                | 8 048 599                |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 8 172 573                | 8 048 599                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -5 184 714               | -4 685 308               |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -794 150                 | -659 361                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -71 850                  | -69 475                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -211 566                 | -213 740                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -655 379                 | -768 109                 |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -6 917 659               | -6 395 993               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 254 915</b>         | <b>1 652 607</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 182 951                  | 99 799                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -589 479                 | -389 960                 |
| Summa finansiella poster                                   |       | -406 528                 | -290 161                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>848 387</b>           | <b>1 362 446</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>848 387</b>           | <b>1 362 446</b>         |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                          |                          |
| Årets resultat                                             |       | 848 387                  | 1 362 446                |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -770 000                 | -757 000                 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 794 150                  | 659 361                  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>872 537</b>           | <b>1 264 807</b>         |

| Balansräkning                                |        |        | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------------|-------------|
| Tillgångar                                   |        |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |        |             |             |
| Byggnader                                    | Not 11 | Not 6  | 20 204 217  | 20 750 064  |
| Mark                                         |        |        | 15 477 000  | 15 477 000  |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 7  | 153 124     | 164 062     |
| Pågående nyanläggningar och förskott         |        | Not 8  | 109 197     | 51 234      |
|                                              |        |        | <div></div> | <div></div> |
|                                              |        |        | 35 943 538  | 36 442 360  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | <div></div> | <div></div> |
|                                              |        |        | 35 943 538  | 36 442 360  |
| Omsättningstillgångar                        |        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |        |             |             |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | -16 645     | 19 569      |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 9 674 997   | 6 853 708   |
| Övriga fordringar                            |        | Not 9  | 137 716     | 195 289     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 10 | 753 730     | 643 946     |
|                                              |        |        | <div></div> | <div></div> |
|                                              |        |        | 10 549 797  | 7 712 512   |
| Kortfristiga placeringar                     |        |        |             |             |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        |        | 0           | 2 000 000   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | <div></div> | <div></div> |
|                                              |        |        | 10 549 797  | 9 712 512   |
| Summa tillgångar                             |        |        | 46 493 335  | 46 154 872  |

| Balansräkning                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 1 044 800                | 1 044 800                |
| Fond för yttre underhåll                     | 10 127 294               | 10 151 444               |
|                                              | <u>11 172 094</u>        | <u>11 196 244</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 10 119 160               | 8 732 564                |
| Årets resultat                               | 848 387                  | 1 362 446                |
|                                              | <u>10 967 547</u>        | <u>10 095 011</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>22 139 642</u>        | <u>21 291 255</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 0                 | 7 275 000                |
|                                              | <u>0</u>                 | <u>7 275 000</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 21 102 250        | 14 308 000               |
| Leverantörsskulder                           | 851 689                  | 836 171                  |
| Skatteskulder                                | 137 912                  | 202 191                  |
| Fond för inre underhåll                      | 1 384 029                | 1 344 410                |
| Övriga skulder                               | Not 12 49 276            | 51 714                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 828 537           | 846 131                  |
|                                              | <u>24 353 693</u>        | <u>17 588 617</u>        |
| Summa skulder                                | <u>24 353 693</u>        | <u>24 863 617</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>46 493 335</u></b> | <b><u>46 154 872</u></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                                         | 848 387                  | 1 362 446                |
| Avskrivningar                                                             | 655 379                  | 768 109                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 1 503 766                | 2 130 555                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -15 997                  | -85 309                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -29 173                  | -290 112                 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 1 458 596                | 1 755 134                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -156 557                 | -51 234                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                        | 175 000                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -156 557                 | 123 766                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -480 750                 | -399 000                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -480 750                 | -399 000                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>821 289</b>           | <b>1 479 900</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>8 853 708</b>         | <b>7 723 807</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>9 674 997</b>         | <b>8 853 708</b>         |

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

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |
| <b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
| <b>Allmänna upplysningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
| Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |
| <b>Intäktsredovisning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |
| Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.                                                                                                                                   |                          |                          |
| Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. |                          |                          |
| Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.                                                              |                          |                          |
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          | %                        |
| Byggnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | 1,3                      |
| Ombyggnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          | 3,0                      |
| Inventarier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          | 6,3                      |
| 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.                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| <b>Fordringar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |
| <b>Skulder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |
| 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.                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |
| Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| <b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.                                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |
| <b>Inkomstskatt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |
| 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 11 107 371 kr (11 107 371 kr).                                                                 |                          |                          |

Noter

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

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

Årsavgifter, bostäder

7 900 140

7 707 198

Hyror

231 420

231 485

Övriga intäkter

321 262

388 598

Bruttoomsättning

8 452 822

8 327 281

Hysesbortfall

-10 250

-8 683

Avsatt till inre fond

-269 999

-269 999

8 172 573

8 048 599

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

1 092 463

805 851

Reparationer

435 358

460 146

El

363 353

444 715

Vatten

418 598

249 407

Sophämtning

355 008

385 980

Kabel-TV, internet

753 206

752 596

Övriga avgifter

233 930

229 908

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

1 175 190

1 028 168

Förvaltningsarvoden

304 143

290 862

Övriga driftskostnader

53 466

37 676

5 184 714

4 685 308

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

17 750

15 375

Medlemsavgifter

54 100

54 100

71 850

69 475

| Noter |                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden                              |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                                       | Innev. år                | Föreg. år                |
|       | Män                                                        | 1                        | 1                        |
|       |                                                            | 1                        | 1                        |
|       | <b>Förtroendevalda</b>                                     |                          |                          |
|       | Styrelsearvode                                             | 64 348                   | 62 680                   |
|       | Vicevärdsarvode                                            | 60 000                   | 60 000                   |
|       | Revisorsarvode                                             | 6 000                    | 4 000                    |
|       | Löner och andra ersättningar                               | 1 000                    | 3 000                    |
|       | Sociala kostnader                                          | 17 970                   | 15 329                   |
|       |                                                            | 149 318                  | 145 009                  |
|       | <b>Övriga anställda</b>                                    |                          |                          |
|       | Löner och ersättningar                                     | 40 200                   | 40 200                   |
|       | Sociala kostnader                                          | 21 070                   | 28 531                   |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                        | 977                      | 0                        |
|       |                                                            | 62 247                   | 68 731                   |
|       | <b>Totalt</b>                                              | <b>211 566</b>           | <b>213 740</b>           |
| Not 5 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                          |                          |
|       | Avskrivningar                                              |                          |                          |
|       | Byggnader                                                  | 644 441                  | 757 171                  |
|       | Inventarier                                                | 10 938                   | 10 938                   |
|       |                                                            | 655 379                  | 768 109                  |

| Noter                                                                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                                                        |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).                                    |                   |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                                                                | 1974              |                   |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader                                              | 36 904 242        | 36 904 242        |
| Årets investeringar                                                                           | 98 594            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                      | 37 002 836        | 36 904 242        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                           | -16 154 178       | -15 397 007       |
| Årets avskrivningar                                                                           | -644 441          | -757 171          |
| Utgående avskrivningar                                                                        | -16 798 619       | -16 154 178       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                 | <b>20 204 217</b> | <b>20 750 064</b> |
| Taxeringsvärde för Vattumannen 1, 2, 3                                                        |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                                                            | 87 680 000        | 85 087 000        |
|                                                                                               | 87 680 000        | 85 087 000        |
| Mark - bostäder                                                                               | 69 012 000        | 52 002 000        |
|                                                                                               | 69 012 000        | 52 002 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                                         | 156 692 000       | 137 089 000       |
| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>                                          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                    | 1 040 042         | 865 042           |
| Årets investeringar                                                                           | 0                 | 175 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                      | 1 040 042         | 1 040 042         |
| Ingående avskrivningar                                                                        | -875 980          | -865 042          |
| Årets avskrivningar                                                                           | -10 938           | -10 938           |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                          | <b>153 124</b>    | <b>164 062</b>    |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                    | 51 234            | 0                 |
| Årets investering                                                                             | 156 557           | 51 234            |
| Omfört till byggnad                                                                           | -98 594           | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärde                                                                    | 109 197           | 51 234            |
| Pågående nyanläggning avser undersökning kring solceller och laddstolpar, pris ej fastställt. |                   |                   |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>                                                                |                   |                   |
| Skattekonto                                                                                   | 115 356           | 158 893           |
| Övriga fordringar                                                                             | 22 360            | 36 396            |
|                                                                                               | 137 716           | 195 289           |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                    |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                  | 753 730           | 643 946           |
|                                                                                               | 753 730           | 643 946           |

## Noter

2024-12-31

2023-12-31

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års<br>amort./konv. |
|-----------------|------------|-------|------------|-----------------|---------------------------|
| Stadshypotek AB | 226484     | 3,47% | 2025-06-30 | 2 818 250       | 2 818 250                 |
| Stadshypotek AB | 233075     | 2,97% | 2025-10-30 | 4 800 000       | 4 800 000                 |
| Stadshypotek AB | 233076     | 2,97% | 2025-10-30 | 1 973 000       | 1 973 000                 |
| Stadshypotek AB | 233077     | 2,97% | 2025-10-30 | 2 646 000       | 2 646 000                 |
| Stadshypotek AB | 380290     | 0,94% | 2025-10-30 | 1 000 000       | 1 000 000                 |
| Stadshypotek AB | 736002     | 2,97% | 2025-10-30 | 4 465 000       | 4 465 000                 |
| Stadshypotek AB | 221428     | 0,94% | 2025-10-30 | 3 400 000       | 3 400 000                 |
|                 |            |       |            | 21 102 250      | 21 102 250                |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

18 982 250

Kortfristig del av långfristig skuld

21 102 250

14 308 000

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 424 000 kr.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

25 653 000

25 653 000

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 23 801        | 22 704        |
| Arbetsgivaravgifter         | 13 297        | 13 106        |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 178        | 15 904        |
|                             | <b>49 276</b> | <b>51 714</b> |

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 75 620         | 84 071         |
| Övriga upplupna kostnader       | 97 715         | 104 674        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 655 202        | 657 386        |
|                                 | <b>828 537</b> | <b>846 131</b> |

## Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Bertil Andersson  
Ingemar Stenbeck  
Kristina Forster  
Ingvar Abrahamsson  
Yvonne Andersson  
Bengt Neij  
Mikael Winberg  
Camilla Ernér Tamsje

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

Gunilla Karlsson  
Av föreningen vald revisor

Helin Karam  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgård i Halmstad, org.nr. 749200-4127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsgård i Halmstad 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. Revisorenas 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 Brf Ängsgård i Halmstad 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**BERTIL ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:59:29



**BENGT NEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:09:39



**INGEMAR STENBECK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:59:33



**KRISTINA FORSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:56:13



**YVONNE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:33:46



**MIKAEL WINBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:57:36



**INGVAR ABRAHAMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 19:11:02



**GUNILLA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:44:05



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:55:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**GUNILLA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:45:51



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:55:30



# 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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.