



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Stickan i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Stickan i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UA HÖNSEBERGET 1,2,3	1966-01-01	1966

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
348	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	317
367	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25455
<b>Totalt 716 objekt</b>		<b>25772</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 143 st 2 rok, 144 st 3 rok, 37 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingemar Attemar	Ordförande
Bo Håkan Fredricson	Ledamot
Helene Armsanius	Ledamot
Göran Gustavsson	Ledamot
Ingegerd Svensson	Ledamot
Linda Andersson	Ledamot
Helena Myrberg	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Attemar, Helene Armsanius & Håkan Fredricson har avgått under året

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingemar Attemar, Helene Armsanius, Göran Gustavsson, Ingegerd Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av samma personer.

Revisorer har varit: Mathilda Johansson med Leif Wilner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ernstine Fredriksson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-26. På stämman deltog 72 st röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-22.

Årsavgifterna höjdes senast 2016-07-01 och har varit oförändrade även detta räkenskapsåret.

Budget för kommande år är upprättad och årsavgifterna kommer att höjas med 3% per 2023-07-01.

Förening har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.

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

### 2022/2023

Fortsatt renovering av tvättstugor

Byte av inkommande vattenledning till våra fastigheter har skett

I A-husets källare har avloppsrör bytts ut

Två hissar har bytts ut på Kämpegatan

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, slutförd

Översyn samt renovering av våra skyddrum har skett

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

Årtal	Ändamål
2007/2008	Investering i helt nya inglasade balkonger samt byte av tillhörande fönster/dörr
2009/2010	Stam och badrumsrenovering
2013	Ny ledbelysning med rörelsesensorer i trapphus, korridorer och källarkorridorer
2014	Tilläggsisolering av vindar
2015/2016	Byte av entrédörrar och sidopartier, cykelrumsdörrar, passagesystem, porttelefoner, elektroniska tvättstuge- och gästrumsbokningar och infotavlor. fibernätverk, nya tvättstugedörrar med elslutsbläck och taggläsare
2015/2016	Byte av alla fönster i alla hus (cirka 1 150 stycken)
2015/2017	Ombyggnation av fyra hissar
2017/2018	Byte av armatur/belysningsstolpar till modernare LED-armaturer i hela området
2018	Nytt system för fjärrvärme och ventilationsfläktar samt installation
2019	Modernisering och renovering av 2 hissar
2019	Nytt styrsystem för brandgasventilation och motorisering av fasadfönster i C-hus
2020	Nya konvektorer installerade i media-boxar och nya routrar inköpta till alla lägenheter
2020	Nytt staket med grindar har satts upp längs parkering mot Östraboskolan
2021/2022	Renovering av tvättstuga i A-hus samt fortsatt renovering av tvättstugor i C-hus
2022	Modernisering och renovering av 2 hissar
2022/2023	Byte av inkommande vattenledning till våra fastigheter har skett
2022/2023	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, slutförd
2022/2023	I A-husets källare har avloppsrör bytts ut
2022/2023	Översyn samt renovering av våra skyddrum har skett

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Renovering av tvättstugor
2023	Översyn av skyddsrummen
2023-2025	Renovering av hissar
2023	Besiktning av husens yttertak

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 472 och under året har det tillkommit 0 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 469.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	338	370	323	320	330
Skuldsättning, kr/kvm	3 390	3 463	3 577	3 693	3 889
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	151	144	139	130	137
Driftskostnad, kr/kvm	272	253	266	277	276
Årsavgifter, kr/kvm	704	704	704	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	764	766	757	745	757
Nettoomsättning, tkr	19 950	19 997	19 766	19 557	19 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	750	5 208	2 055	4 137	4 490
Soliditet, %	26	26	22	20	16

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 030 930	0	0	4 030 930
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 187 385	0	-530 520	14 656 865
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 218 315</b>	<b>0</b>	<b>-530 520</b>	<b>18 687 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 204 505	5 207 553	530 520	13 942 578
Årets resultat, kr	5 207 553	-5 207 553	750 267	750 267
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 412 058</b>	<b>0</b>	<b>1 280 787</b>	<b>14 692 845</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 630 373</b>	<b>0</b>	<b>750 267</b>	<b>33 380 640</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 544 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 074 520 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 412 058
Årets resultat, kr	750 267
Reservation till underhållsfond, kr	-3 544 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 074 520
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 692 845</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 692 845</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 950 332	19 997 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 592	146 878
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>20 111 924</b>	<b>20 144 062</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 003 271	-6 657 474
Underhåll enligt plan	Not 5	-4 074 520	-734 712
Övriga externa kostnader	Not 6	-710 782	-736 974
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 726 384	-1 927 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 862 193	-3 793 693
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-17 377 150</b>	<b>-13 850 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 734 774</b>	<b>6 293 843</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		336 321	13 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 319 588	-1 098 300
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 239	-1 359
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 984 506</b>	<b>-1 086 291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>750 268</b>	<b>5 207 552</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		750 268	5 207 552
Reservering till fond för yttre underhåll		-3 544 000	-3 544 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		4 074 520	734 712
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 280 788</b>	<b>2 398 265</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	114 603 482	117 223 956
Inventarier och installationer	Not 11	678 045	788 783
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	646 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>115 281 527</u>	<u>118 659 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>115 282 027</b></u>	<u><b>118 659 514</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 346	1 951
Kundfordringar		3 379	0
Avräkningskonto HSB		3 571 715	3 688 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	220 891	1 119 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	272 039	215 493
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 070 370</u>	<u>5 025 886</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	98 331	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>98 331</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>10 168 700</b></u>	<u><b>9 025 886</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>125 450 728</b></u>	<u><b>127 685 400</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 030 930	4 030 930
Fond för yttre underhåll		14 656 865	15 187 385
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 687 795</b>	<b>19 218 315</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 942 577	8 204 505
Årets resultat		750 268	5 207 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 692 845</b>	<b>13 412 058</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 380 640</b>	<b>32 630 373</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	45 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		42 360 000	61 110 000
Medlemmarnas inre fond	Not 19	551 939	557 294
Leverantörsskulder		1 359 865	375 307
Aktuell skatteskuld	Not 20	65 503	35 938
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	328 995	332 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 403 785	2 643 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 070 088</b>	<b>65 055 029</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>92 070 088</b>	<b>95 055 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 450 728</b>	<b>127 685 401</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 734 774	6 293 843
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 862 193	3 793 693
	<u>6 596 967</u>	<u>10 087 537</u>
Erhållen ränta	336 321	13 368
Erlagd ränta	-2 319 588	-1 098 300
Övriga poster	-1 239	-1 359
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 612 461</u>	<u>9 001 246</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	838 773	-210 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	765 059	-298 583
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>6 216 293</b></u>	<u><b>8 491 807</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-484 706	-3 346 928
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-495 673
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-484 706</b></u>	<u><b>-3 842 601</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 750 000	-3 000 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-3 750 000</b></u>	<u><b>-3 000 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 981 587</b>	<b>1 649 206</b>
Likvida medel vid årets början	7 688 458	6 039 252
Likvida medel vid årets slut	<u>9 670 045</u>	<u>7 688 458</u>
	<b>1 981 587</b>	<b>1 649 206</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	17 815 236	17 815 236
Årsavgifter lokaler	332 004	332 004
Hyresintäkt lokaler	94 445	94 682
Hyresintäkt garage och bilplatser	1 041 560	1 055 822
Hyresintäkt övrigt	41 168	39 468
Konsumtionsavgift el	1 500	4 824
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	440 400	440 400
Övriga intäkter i verksamheten	124 727	91 057
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 830	9 806
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 488	85 839
Övriga fakturerade kostnader	1 200	2 350
Övriga primära intäkter och ersättningar	38 774	25 696
	<b>19 950 332</b>	<b>19 997 184</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	20 221
Bidrag	145 873	34 176
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	79 248
Övrigt	15 719	13 233
	<b>161 592</b>	<b>146 878</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-898 762	-853 576
El	-583 801	-473 281
Uppvärmning	-2 309 963	-2 233 932
Vatten	-1 078 380	-1 073 149
Renhållning	-420 008	-406 109
Bevakningskostnader	-109 651	-106 090
TV, bredband, iptelefoni	-405 974	-401 797
Obligatoriska besiktningar	-7 188	-70 313
Serviceavtal	-9 094	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-60 369	-78 320
Förvaltningskostnader	-322 877	-191 849
Försäkringar	-149 461	-137 537
Fastighetsskatt	-613 773	-580 634
Övriga driftskostnader	-33 970	-50 888
	<b>-7 003 271</b>	<b>-6 657 474</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-308 049
Underhåll installationer	0	-408 000
Underhåll huskropp utvändigt	0	-18 663
Underhåll övrigt	-4 074 520	0
	<b>-4 074 520</b>	<b>-734 712</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-27 949	-30 524
Övriga förvaltningskostnader	-420 501	-405 163
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-958
Kostnader överlåtelse och panter	0	-98 432
Föreningsverksamhet	-9 474	-1 043
Kontorsutrustning och -material	-10 467	-6 637
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 427	-41 365
Förbrukningsinventarier	-39 524	-14 960
Medlemsavgifter HSB	-138 848	-114 400
Stämma och styrelse	-34 592	-23 492
	<b>-710 782</b>	<b>-736 974</b>

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	2	3
Arvode till styrelsen	-160 680	-179 358
Löner för anställda	-667 643	-832 271
Vicevärdsarvode	-102 300	-100 200
Övriga arvoden	-219 410	-131 105
Övriga personalkostnader	-18 285	-26 028
Revisionsarvode	-12 500	-12 500
Sociala avgifter	-310 702	-359 796
Uttagskatt	-234 489	-286 108
Utbildning	-375	0
	<u>-1 726 384</u>	<u>-1 927 366</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-3 086 262	-3 025 459
Markanläggningar	-665 194	-666 273
Installationer och inventarier	-110 737	-101 961
	<u>-3 862 193</u>	<u>-3 793 693</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränta leverantörsskulder	-1 239	-1 359
	<u>-1 239</u>	<u>-1 359</u>

2023-06-30 2022-06-30

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 425 900	153 211 835
Omklassificering	1 130 982	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-135 965
Årets investering byggnader	0	1 350 030
Ingående anskaffningsvärde mark	1 969 931	1 969 931
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 750 868	10 400 246
Årets investering markanläggning	0	1 350 622
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 277 680</b>	<b>168 146 698</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-47 983 483	-45 093 988
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	135 965
Årets avskrivningar byggnader	-3 086 262	-3 025 459
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 939 259	-2 272 986
Årets avskrivningar markanläggningar	-665 194	-666 273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-54 674 199</b>	<b>-50 922 742</b>

**Utgående redovisat värde**

114 603 481 117 223 956

Redovisade värden byggnader	104 487 136	106 442 417
Redovisade värden mark	1 969 931	1 969 931
Redovisade värden markanläggningar	8 146 414	8 811 608

**Fastighetsbeteckning: Uddevalla Hönseberget 1, 2, 3**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1966	206 000 000	95 000 000	301 000 000	301 000 000
Lokaler	1966	1 753 000	1 308 000	3 061 000	3 061 000
		<b>207 753 000</b>	<b>96 308 000</b>	<b>304 061 000</b>	<b>304 061 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning	117 810 000	117 810 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>117 810 000</b>	<b>117 810 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	2 435 166	1 939 494
Årets investeringar	0	495 673
Utgående anskaffningsvärden	2 435 166	2 435 167
Ingående avskrivningar	-1 646 383	-1 544 423
Årets avskrivningar	-110 737	-101 961
Utgående avskrivningar	-1 757 121	1 646 384
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>678 045</b>	<b>788 783</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	646 276	0			
Årets Investering	484 706	646 276			
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 130 982	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>646 276</u>			
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Övriga värdepappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	220 891	2 321			
Övrig skattefordran	0	222 923			
Övriga kortfristiga fordringar	0	894 739			
	<u>220 891</u>	<u>1 119 983</u>			
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>272 039</u>	<u>215 493</u>			
	<b>272 039</b>	<b>215 493</b>			
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,00%	2023-08-01	3 000 000	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-01	2 000 000	0	
Placering HSB 6 mån	2,65%	2023-10-01	1 000 000	1 000 000	
			<u>6 000 000</u>	<u>4 000 000</u>	
<b>Not 17 BANK</b>					
Nordea			<u>98 331</u>	<u>0</u>	
			<b>98 331</b>	<b>0</b>	
<b>Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
				<b>Nästa års</b>	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Nordea Hypotek AB		4,22%	2024-03-28	42 360 000	3 000 000
Nordea Hypotek AB		4,01%	2026-03-30	15 000 000	
Nordea Hypotek AB		0,96%	2025-03-19	30 000 000	0
				<u>87 360 000</u>	<u>3 000 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>45 000 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					3 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år					39 360 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>42 360 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					12 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					72 360 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Swap-avtal i föreningen					Ja
Marknadsvärde Swap sek					104 322

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	557 294	573 009
Uttag	-5 355	-15 715
	<u>551 939</u>	<u>557 294</u>
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	65 503	35 938
	<u>65 503</u>	<u>35 938</u>
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	260 268	286 108
Personalens källskatt	25 420	20 688
Arbetsgivaravgifter	28 009	26 099
Övriga kortfristiga skulder	15 298	0
	<u>328 995</u>	<u>332 895</u>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	0	14 950
Upplupen semesterskuld	98 823	117 904
Upplupna sociala avgifter	36 119	44 034
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	168 697
Upplupna räntekostnader	239 743	147 436
Upplupen revision	0	29 870
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 781 407	1 681 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 694	439 473
	<u>2 403 785</u>	<u>2 643 595</u>
<b>Not 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Fastigo	11 632	12 285

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ingemar Attemar

.....  
Göran Gustavsson

.....  
Helene Armsanius

.....  
Ingegerd Svensson

.....  
Linda Andersson

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

Mathilda Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stickan i Uddevalla, org.nr. 758500-0636

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stickan i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stickan i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mathilda Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Stickan i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR ATTEMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:45:15



**INGEGERD SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:52:28



**GÖRAN GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 20:23:59



**HELENE ARMSANIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:49:35



**LINDA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 17:29:52



**MATHILDA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:55:37



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 12:04:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Stickan i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATHILDA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:56:46



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 12:04:41



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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