



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Porfyren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porfyren med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-2129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken med tomträtt och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
DIABASEN 1	1963-09-01	1965
FLINTAN 1	1963-09-01	1965
PORFYREN 1	1963-09-01	1965

#### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 039
17	lokaler	151
76	garageplatser	0
79	p-platser	0
14	p-platser, gäst	0
<b>Totalt 336 objekt</b>		<b>9 190</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 42 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

På fastigheterna finns tre bostadshus i tre våningar med adresserna Morgonbrisvägen 1 A-F, 2 A-F och 3 A-D samt ett parkeringshus. Husen byggdes av byggfirma Johannes Nilsson från Uddevalla.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Munkenberg	Ordförande		
Stefan Antas	Ledamot		
Agneta Olsson	Ledamot		
Berit Thomsen	Ledamot	2023-07-01	
Jonas Simonsson	Ledamot		
Jennifer Malmedahl	Suppleant		
Åsa Forsberg	Ledamot		2023-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Munkenberg, Berit Thomsen och Jennifer Malmedahl.

Firman tecknas två i förening av Stefan Antas, Agneta Olsson och Niclas Munkenberg.

Revisorer har varit: Johanna Kristjansdottir med Catharina Alexandersson som suppleant valda av föreningen, samt Martin Johansson utsedd revisor hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning har varit: Gunnar Brudin (sammankallande), Stambolka Heder samt Oskar Stenum, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. Enligt stämmobeslut våren 2022 har andelstalen justerats from 2023-01-01. Tidigare balkongtillägg ingår numera i månadsavgiften för de lägenheter som tidigare hade en extra debitering.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den visar på ett underhållsbehov för de närmaste 10 åren på 11 557 tkr, vilket motsvarar en avsättning på 126 kr/kvm per år. Avsättning sker med 106 kr/kvm och för år 2024 har en avsättning om 134 kr/kvm budgeterats.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-23.

## Avtal

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Sven`s Alltjänst 32 timmar/veckan för fastighetsskötsel.

Tomträttsavtal finns med Uddevalla Kommun, löper tom 2025-12-31.

Seviceavtal angående våra fjärrvärmeanläggningar finns för funktionskontroller.

Avtal tecknat med HSB angående städning i hus 2 och halva hus 3.

Avtal med Presto gällande föreningens brandutrustning.

Avtal med City park angående parkeringsavgifter.

Avtal med Avarn angående tillsyn av föreningens område och fastigheter under årets alla fredagar och lördagar mellan 23.55 - 05.00.

Avtal med HSB-fastighetsförvaltning

Avtal med Uddevalla Energi, fjärrvärme, el och renhållning

Avtal med Västvatten, vatten

Föreningen har anordnat följande aktiviteter för medlemmarna:

Dart, vintertid i föreningslokalen.

Boule, sommartid vid hus 1.

Det finns även ett bibliotek i hus 2.

Vi vill tack er alla som ordnar med detta.

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

Årtal	Ändamål
2004-2005	Stambyte, rörstambyte inkl. ombyggnad av badrum
2013	Takbyte, hus 1
2016	Radiatorbyte
2022	Takbyte, hus 2 och 3
2023	Laddboxar, 2 st
2023	Renovering av exteriör betongyta på garaget samt höjning av befintligt staket
2023	Renovering av fasad samt balkonger på hus 1
2023	Byte och breddning av garageport

#### Föreningen har utför följande åtgärder under året:

Betongstolpar och garageräcke lagade och målade. Staketet på garaget har höjts. Exteriör betongyta på garaget lagad och målad.

Ny port till garaget.

Boulebanans staket har bytts ut.

Laddstolpar : Två laddboxar har monterats under 2023. Laddstolparna är endast tillgängliga för föreningens medlemmar, ej publika.

Vi har sökt och fått utbetalt stöd för installation hos naturvårdsverket.

Börjat med genomgång av skyddsrum.

Enkät angående innehav av brandvarnare i bostaden har genomförts. Hög svarsfrekvens.

Två torktumlare har bytts ut.

Fasaden har renoverats.

Ny åkgräsklippare har köpts in.

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

Årtal	Ändamål
2025	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler
2025-2029	Byte av ytterdörrar
2026-2028	Fönsterbyte planeras, åtgärden kommer att lånefinansieras

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	327	303	279	301	183
Skuldsättning, kr/kvm	1 345	1 588	1 742	1 318	1 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 367	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	186	179	183	159	171
Årsavgifter, kr/kvm	787	716	698	681	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	794	764	741	721
Nettoomsättning, tkr	7 437	7 160	6 995	6 806	6 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	654	1 100	1 261	599	366
Soliditet, %	46	41	36	39	35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## 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	696 000	0	0	696 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	155 500	0	0	155 500
Uppskrivningsfond, kr	404 150	0	0	404 150
Underhållsfond, kr	6 948 090	0	-273 228	6 674 862
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 203 740</b>	<b>0</b>	<b>-273 228</b>	<b>7 930 512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 325 200	1 100 302	273 228	2 698 730
Årets resultat, kr	1 100 302	-1 100 302	653 849	653 848
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 425 502</b>	<b>0</b>	<b>927 077</b>	<b>3 352 578</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 629 242</b>	<b>0</b>	<b>653 849</b>	<b>11 283 090</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 977 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 250 228 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	2 425 502
Årets resultat, kr	653 849
Reservation till underhållsfond, kr	-977 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 250 228
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 352 579</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>3 352 579</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 436 720	7 159 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 867	133 512
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 514 587</b>	<b>7 293 366</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 559 804	-3 658 828
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 250 228	-653 025
Övriga externa kostnader	Not 6	-478 616	-353 540
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-194 028	-273 811
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 103 406	-1 027 887
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 586 081</b>	<b>-5 967 091</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>928 506</b>	<b>1 326 275</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 972	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 328	-223 443
Övriga finansiella poster	Not 9	-301	-2 915
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-274 657</b>	<b>-225 973</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>653 849</b>	<b>1 100 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>653 849</b>	<b>1 100 301</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		653 849	1 100 301
Reservering till fond för yttre underhåll		-977 000	-977 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 250 228	653 025
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>927 077</b>	<b>776 326</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 566 892	23 617 535
Inventarier och installationer	Not 11	41 363	30 127
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 608 255</u>	<u>23 647 661</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>22 608 255</u></b>	<b><u>23 647 661</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		44 336	6 385
Avräkningskonto HSB		1 736 622	2 340 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	57 112	3 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	245 322	251 787
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 083 392</u>	<u>2 602 478</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 083 392</u></b>	<b><u>2 602 478</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>24 691 647</u></b>	<b><u>26 250 139</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		696 000	696 000
Upplåtelseavgifter		155 500	155 500
Kapitaltillskott		404 150	404 150
Fond för yttre underhåll		6 674 862	6 948 090
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 930 512</u>	<u>8 203 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 698 730	1 325 200
Årets resultat		653 849	1 100 301
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 352 578</u>	<u>2 425 501</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>11 283 090</u></b>	<b><u>10 629 241</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 550 000	8 306 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 550 000</u>	<u>8 306 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 806 250	6 287 500
Leverantörsskulder		166 200	218 723
Aktuell skatteskuld	Not 16	22 301	17 953
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	45 965	7 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	817 841	783 452
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 858 557</u>	<u>7 314 648</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>13 408 557</u></b>	<b><u>15 620 898</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>24 691 647</u></b>	<b><u>26 250 139</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	928 506	1 326 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 103 406	1 027 887
	<u>2 031 912</u>	<u>2 354 161</u>
Erhållen ränta	11 972	385
Erlagd ränta	-286 328	-223 443
Övriga poster	-301	-2 915
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 757 255</u>	<u>2 128 188</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 738	-23 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	350 159	-527 818
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>2 022 675</b></u>	<u><b>1 576 459</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-21 000	-91 934
Investeringar i maskiner/inventarier	-43 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-64 000</b></u>	<u><b>-91 934</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 562 500	-1 150 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 562 500</b></u>	<u><b>-1 150 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-603 825</b>	<b>334 525</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 340 446	2 005 922
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 736 621	2 340 446
	<u><b>-603 825</b></u>	<u><b>334 525</b></u>

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	4-5 år
Avskrivningstid laddstolpar:	10 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 812 428	6 469 020
Hysesintäkt lokaler	2 292	2 100
Hysesintäkt garage och bilplatser	248 218	229 668
Hysesintäkt övrigt	27 978	41 367
Hysesrabatter	0	-1 665
Årsavgift el	2 445	2 400
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	297 165	297 000
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	7 009	0
Övriga ersättningar från boende - balkongtillägg	0	81 648
Övriga intäkter i verksamheten	8 873	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 794	9 672
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 687	26 962
Övriga fakturerade kostnader	300	150
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 531	1 532
	<b>7 436 720</b>	<b>7 159 854</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	38 646	126 514
Elstöd	39 221	0
Bonus Kollektiv fastighetsförsäkring	0	6 998
	<b>77 867</b>	<b>133 512</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-152 651	-419 468
El	-165 929	-158 342
Uppvärmning	-1 082 707	-1 046 254
Tomträttsavgäld	-49 575	-49 575
Vatten	-462 945	-441 298
Renhållning	-92 541	-88 419
Bevakningskostnader	-51 072	-55 620
TV, bredband, iptelefoni	-422 570	-385 325
Serviceavtal	-6 225	-1 506
Förvaltningskostnader	-692 123	-670 153
Försäkringar	-97 682	-96 136
Fastighetsskatt	-241 926	-233 550
Övriga driftskostnader	-41 858	-13 181
	<b>-3 559 804</b>	<b>-3 658 828</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-478 225
Underhåll garage och bilplatser	0	-174 800
Underhåll övrigt	-1 250 228	0
	<b>-1 250 228</b>	<b>-653 025</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-24 202	-19 427
Övriga förvaltningskostnader	-435 410	-255 662
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-2 418
Kostnader överlåtelse och panter	0	-29 749
Kontorsutrustning och -material	-3 550	-511
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 237	-7 527
Konsulter	0	-11 944
Förbrukningsinventarier	-5 136	-12 247
Stämman och styrelse	-8 081	-14 055
	<b>-478 616</b>	<b>-353 540</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har en anställd, lokalvårdare		
Arvode till styrelsen	-70 184	-66 302
Löner för anställda	-79 200	-109 941
Vicevärdsarvode	0	-35 000
Revisionsarvode	0	-2 304
Sociala avgifter	-44 644	-58 628
Uttagsskatt	0	-1 636
	<b>-194 028</b>	<b>-273 811</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 071 293	-1 000 707
Markanläggningar	-350	0
Installationer och inventarier	-31 763	-27 180
	<b>-1 103 406</b>	<b>-1 027 887</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga finansiella kostnader	-301	-2 915
	<b>-301</b>	<b>-2 915</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 822 368	40 255 292
Omklassificering	0	5 567 076
Årets investering markanläggning	21 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 843 368</b>	<b>45 822 368</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-22 204 833	-21 204 127
Årets avskrivningar byggnader	-1 071 293	-1 000 707
Årets avskrivningar markanläggningar	-350	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 276 476</b>	<b>-22 204 833</b>

**Utgående redovisat värde**

22 566 892 23 617 535

Redovisade värden byggnader	22 546 242	23 617 535
Redovisade värden markanläggningar	20 650	0

**Fastighetsbeteckning:** Uddevalla Diabasen 1, Flintan 1 och Porfyren 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1965	68 600 000	29 200 000	97 800 000	97 800 000
Lokaler	1965	259 000	311 000	570 000	570 000
		<b>68 859 000</b>	<b>29 511 000</b>	<b>98 370 000</b>	<b>98 370 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	29 742 360	29 742 360
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 742 360</b>	<b>29 742 360</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	587 824	6 062 966
Årets investering	43 000	-5 475 142
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>630 824</b>	<b>587 824</b>

Ingående avskrivningar	-557 697	-530 517
Årets avskrivningar	-31 763	-27 180
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-589 461</b>	<b>-557 697</b>

**Utgående redovisat värde**

41 363 30 127

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	5 475 142
Årets Investering	0	91 934
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-5 567 076
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar 2022 avser takbyte.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	50 297	3 860
Momsfordran	6 815	0
	<b>57 112</b>	<b>3 860</b>

<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	113 506	97 682
Förutbetald kabel-TV och bredband	108 441	104 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 375	49 575
	<b>245 322</b>	<b>251 787</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		4,71%	2024-04-28	425 000	100 000
SEB Bolån AB		0,75%	2024-10-28	4 325 000	300 000
SEB Bolån AB		0,95%	2024-11-28	2 256 250	75 000
Swedbank Hypotek AB		4,30%	2026-02-25	3 625 000	500 000
Swedbank Hypotek AB		3,17%	2027-05-25	1 725 000	300 000
				<b>12 356 250</b>	<b>1 275 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 550 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 800 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 7 006 250  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 806 250**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,30%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 100 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 981 250  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	22 301	17 953
	<b>22 301</b>	<b>17 953</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	3 197
Personalens källskatt	23 028	1 867
Arbetsgivaravgifter	19 181	1 956
Övriga kortfristiga skulder	3 756	0
	<b>45 965</b>	<b>7 020</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	169 126
Upplupna räntekostnader	28 774	24 548
Upplupen revision	0	8 133
Förutbetalda årsavgifter och hyror	614 823	578 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 244	2 870
	<b>817 841</b>	<b>783 452</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Niclas Munkenberg

.....  
Stefan Antas

.....  
Berit Thomsen

.....  
Agneta Olsson

.....  
Jonas Simonsson

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

.....  
Johanna Kristjansdottir  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Revisorscentrum i Skövde AB  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porfyren Org.nr 758500-2129

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

##### Den auktoriserade revisorns 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 på misstag. 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 på 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 förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Johanna Kristjansdottir  
Förtroendevald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Porfyren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS MUNKENBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:48:33



**JONAS SIMONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 21:01:44



**BERIT THOMSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:37:30



**AGNETA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:04:22



**STEFAN ANTAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:12:33



**JOHANNA KRISTJANSDOTTIR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:42:01



**MARTIN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:07:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Porfyren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA KRISTJANSDOTTIR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:40:22



**MARTIN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:05:39



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.