



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ullstorp i Kungälv



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ullstorp i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 769612-7500 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äggosten 1	2005-07-01	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 300
<b>Totalt 27 objekt</b>		<b>3 300</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 9 st 4 rok, 10 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Ullstorp GA:4	G:A	717908-8666	27 / 362.2	Skogsområde, Grästegar, Naturmark, Stenmurar, Aktivitetsområde, Lekplatser, Gångvägar, Gemensamhetslokal, Dagvattenområde/stråk
Kungälv Äggosten GA:1	G:A	717908-9615	27 / 31.1	Bostadsgata med belyningsanordningar

#### Totalt 2 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Björkman	Ordförande	2023-01-10	
Daniel Jarneström	Ledamot	2023-01-10	
Hans Hahn	Ledamot	2021-11-12	
Lovisa Grundvall	Ledamot	2020-12-07	
Johanna Kristin Krause	Ledamot	2021-11-20	2024-01-15
Gabriel Jungstrand	Ledamot	2021-11-20	
Jonatan Oppenheim	Ledamot	2023-12-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonatan Oppenheim, Johan Björkman, Daniel Jarneström samt Lovisa Grundvall.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Björkman, Gabriel Jungstrand och Jonatan Oppenheim.

Revisorer har varit: Veronica Sjöström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: William Andreasson (sammanställande), samt Gustav Ljunggren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-14. På stämman deltog 14 medlemmar, varav 11 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes per 2023-07-01 med 20% avseende bostäder. Årsavgiften avseende kapital höjdes med 10%.

En höjning av årsavgift per 2024-07-01 är registrerad. Årsavgiften för bostäder höjs med 4%. Årsavgiften för kapital höjs med 23%.

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 2023-01-16.

Under räkenskapsåret har föreningen haft obudgeterade utgifter i form av takläckage i två fastigheter som krävt åtgärder. Efter att dessa uppmärksammats gjorde föreningen en total översyn av takgenomföringar. Många var ej fackmannamässigt utförda, och kan betraktas som byggfel. Föreningen har under räkenskapsåret åtgärdat dessa fel på fastigheterna.

Föreningen fortsätter hålla sig till den plan som upprättats med hjälp av HSB:s ekonomifunktion samt fastighetstekniker som gått igenom skicket på lägenheterna.

Underhåll kommer ske enligt lagd underhållsplan som revideras årligen.

Årtal	Ändamål
26/27	Renovering av fasad och målning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	200	163	186	186	212
Skuldsättning, kr/kvm	8 490	8 556	8 622	8 688	8 753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 490	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	16	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	67	65	59	67	50
Årsavgifter, kr/kvm	654	519	506	506	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	661	557	536	547	542
Nettoomsättning, tkr	2 181	1 833	1 763	1 789	1 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	-1 213	-279	-65	115
Soliditet, %	59	58	60	60	60

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Årsavgifter drift kr/kvm: Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för drift (avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår) i kr/kvm följer enligt nedan:

<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
459	342	329	329	325

Årsavgifter kapital kr/kvm: Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för kapital i kr/kvm följer enligt nedan:

<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
195	177	177	177	177

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 660 477	0	0	44 660 477
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	908 496	0	450 000	1 358 496
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 568 973</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>	<b>46 018 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 915 270	-1 212 790	-450 000	-4 578 061
Årets resultat, kr	-1 212 790	1 212 790	76 135	76 135
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 128 060</b>	<b>0</b>	<b>-373 865</b>	<b>-4 501 926</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 440 913</b>	<b>0</b>	<b>76 135</b>	<b>41 517 047</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 128 060
Årets resultat, kr	76 135
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 501 925</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>-4 501 925</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 180 901	1 832 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 167
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 180 901</b>	<b>1 837 849</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-912 743	-2 018 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 417	-42 260
Personalkostnader	Not 6	-105 777	-97 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-584 879	-583 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 636 816</b>	<b>-2 741 927</b>

## Rörelseresultat

**544 085**      **-904 078**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 285	15 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-503 235	-324 565
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-467 950</b>	<b>-308 712</b>

## Resultat efter finansiella poster

**76 135**      **-1 212 790**

## Resultat före skatt

**76 135**      **-1 212 790**

## Årets resultat

**76 135**      **-1 212 790**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	67 872 252	68 455 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 516	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 877 768</b>	<b>68 455 752</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

67 878 268

68 456 252

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	1 287	1 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	973 082	527 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 605	110 340
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 140 973</b>	<b>638 660</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

2 140 973

1 638 660

### Summa Tillgångar

70 019 241

70 094 912



# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 660 477	44 660 477
Fond för yttre underhåll	1 358 496	908 496
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>46 018 973</b>	<b>45 568 973</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 578 061	-2 915 270
Årets resultat	76 135	-1 212 790
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 501 925</b>	<b>-4 128 061</b>

### Summa Eget kapital

**41 517 048**      **41 440 912**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 606 800	28 018 064
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 606 800</b>	<b>28 018 064</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 411 264	216 952
Leverantörsskulder		127 087	73 984
Skatteskulder		29 364	23 456
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	60 101	4 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	267 577	317 082
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 895 393</b>	<b>635 935</b>

### Summa Skulder

**28 502 193**      **28 653 999**

### Summa Eget kapital och skulder

**70 019 241**      **70 094 912**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 544 085 -904 078

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 584 879 583 500

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **584 879 583 500**

Erhållen ränta 29 185 15 853

Erlagd ränta -503 328 -303 035

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**654 821 -607 760**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -50 967 -6 120

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 65 239 -150 580

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **14 272 -156 699**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **669 094 -764 460**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 895 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-6 895 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -216 952 -216 952

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-216 952 -216 952**

**Årets kassaflöde** **445 247 -981 412**

**Likvida medel vid årets början** **1 492 885 2 474 297**

**Likvida medel vid årets slut** **1 938 132 1 492 885**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Differentierade insatser**

Föreningen har gett köparen möjlighet att välja mellan tre olika alternativ på insatsnivå. Bostadsrättshavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 3 ingen del och alternativ 2 är ett mellanting av de båda. Vid valet av en högre insats (alt 2 och 3) är det viktigt att föreningens kapitalkostnader fördelas på ett korrekt sätt. För att särskilja kaptialkostnader från övriga kostnader i föreningen upprättas för varje bostadsrätt två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Vid bokslutstillfället sker sedan en avstämning mellan verklig kapitalkostnad och inbetalda årsavgifter för kapitaldelen.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 996 332	1 712 244
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	160 784	110 102
	Övriga primära intäkter	31 849	18 400
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 188 965</b>	<b>1 840 746</b>
	Diverse avdrag	-8 064	-8 064
	<i>Summa</i>	<b>-8 064</b>	<b>-8 064</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 180 901</b>	<b>1 832 682</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 167
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>5 167</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-66 877	-68 827
	Snö och halk-bekämpning	-5 647	-4 435
	Reparationer	-166 611	-94 096
	Planerat underhåll	0	-1 167 500
	EI	-17 300	-27 838
	Uppvärmning	-12 833	-11 466
	Vatten	-190 013	-175 401
	Sophämtning*	-16 146	-24 395
	Fastighetsförsäkring	-15 918	-14 330
	Kabel-TV och bredband	-68 881	-69 059
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-257 175	-250 749
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 342	-110 588
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-912 743</b>	<b>-2 018 684</b>

\*Utfall föregående år gällande Sophämtning (24 395), innehåller kostnad avseende Vatten, ca 11 680kr. Jämförelsen mellan åren för Vatten och Sophämtning därmed något missvisande.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 748	-1 887
	Extern revision	-11 125	-10 625
	Konsultkostnader	0	-2 750
	Medlemsavgifter	-16 197	-16 203
	Föreningsverksamhet	-687	-432
	Övriga förvaltningskostnader	-1 660	-10 363
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-33 417</b>	<b>-42 260</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 488	-68 182
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-25 289	-23 301
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-105 777</b>	<b>-97 483</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-583 500	-583 500
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 379	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-584 879</b>	<b>-583 500</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	34 358	15 493
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	927	360
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>35 285</b>	<b>15 853</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-502 963	-324 505
	Övriga räntekostnader	-272	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-503 235</b>	<b>-324 565</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 745 000	66 745 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 189 000	7 189 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 934 000</b>	<b>73 934 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 478 248	-4 894 748
	Årets avskrivningar	-583 500	-583 500
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 061 748</b>	<b>-5 478 248</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 872 252</b>	<b>68 455 752</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 395 000	42 782 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 159 000	27 773 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>72 554 000</b>	<b>70 555 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	30 577 000	30 577 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 577 000</b>	<b>30 577 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	6 895	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 895</b>	<b>0</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 379	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 379</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 516</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 287	1 238
	<b>Summa Kundfordringar</b>	<b>1 287</b>	<b>1 238</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	938 132	492 885
Övriga fordringar	34 950	34 197
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>973 082</b>	<b>527 082</b>

<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	6 100	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 505	110 340
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 605</b>	<b>110 340</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 17</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-06-30</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,97%	2025-04-30	15 855 000	0
Stadshypotek	0,57%	2025-09-30	4 100 800	120 000
Stadshypotek	0,58%	2024-09-30	436 264	96 952
Stadshypotek	4,23%	2027-03-01	7 626 000	0
			<b>28 018 064</b>	<b>216 952</b>

Långfristig del	11 606 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 291 264
Kortfristig del	16 411 264
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	216 952
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	867 808
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	0,97%	2025-04-30	15 855 000	0
	Stadshypotek	0,57%	2025-09-30	4 100 800	120 000
	Stadshypotek	0,58%	2024-09-30	436 264	96 952
	Stadshypotek	4,23%	2027-03-01	7 626 000	0
				<b>28 018 064</b>	<b>216 952</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			120 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			16 291 264	
	Kortfristig del			16 411 264	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt & sociala avgifter	49 432	0
	Övriga kortfristiga skulder	10 669	4 461
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>60 101</b>	<b>4 461</b>

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	197 917	172 563
	Upplupna räntekostnader	52 040	52 133
	Övriga upplupna kostnader	17 620	92 386
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>267 577</b>	<b>317 082</b>

Not 21	Årets resultat varav hänförligt till andel kapital	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående Andel Kapital	348 462	305 195
	<b>Årets Händelser</b>		
	Årsavgifter kapital	643 368	584 784
	Räntekostnader	-502 963	-325 505
	Övriga finansiella kostnader	0	-60
	Amorteringar	-216 952	-216 952
	Summa, överskott (+), underskott (-)	-76 879	43 267
	<b>Utgående andel kapital</b>	<b>271 915</b>	<b>348 462</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ullstorp i Kungälv, org.nr. 769612-7500

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstorp i Kungälv för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ullstorp i Kungälv för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronica Sjöström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ullstorp i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN BJÖRKMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 13:21:55



**DANIEL JARNESTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 21:38:07



**HANS HAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-23 kl. 10:18:54



**LOVISA GRUNDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-20 kl. 13:12:59



**JONATAN OPPENHEIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-20 kl. 15:25:49



**GABRIEL JUNGESTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-20 kl. 12:39:28



**VERONICA SJÖSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 12:55:31



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 14:11:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ullstorp i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VERONICA SJÖSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 13:00:27



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 14:11:22



# 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.