



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vallsängen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallsängen med säte i Skövde org.nr. 766600-2899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsängen 2	1966-11-24	1969
Vallsängen 3	1965-10-05	1969
Vallsängen 4	1965-10-05	1969

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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>
128	lokaler (hyresrätt)	1 312
58	garageplatser	0
342	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 228
4	lägenheter (hyresrätt)	251
<b>Totalt 532 objekt</b>		<b>25 791</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 70 st 2 rok, 42 st 3 rok, 150 st 4 rok, 6 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Ottosson	Ordförande
Gunnel Johansson	Ledamot
Eva Ekdahl	Ledamot
Roland Helmner	Ledamot, utsedd av HSB NG
Barbro Krantz	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Maria Litstrand	Ledamot
Johan Lennartsson	Ledamot
Peter Myhrfeldt	Ledamot
Jasmin Sekic	Ledamot
Thomas Frost	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Eva Ekdahl, Gunnel Johansson, Peter Myhrfeldt, Jasmin Sekic och Thomas Frost.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ekdahl, Susanne Ottosson, Maria Litstrand och Lena Flink (HSB NG).

Revisorer har varit: Lena Linder med Patrik Bjerkander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Stämman kunde inte välja någon valberedning.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6,9% per 2024-01-01 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 2023-05-11.

Föreningen har under år 2023 utökat antalet laddplatser för elbilar, 36st platser finns att tillgå. Två publika laddplatser har under året också installerats.

Under år 2023 har OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll ) genomförts.

Vinprovning har av föreningen i gemensamhetslokalen under året anordnats vid flertalet tillfällen.

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

- Stambyte genomfördes år 2001-2003.
- Fönsterbyte skedde år 2007. Energiglas insattes och plåtbeklädnad av utvändiga fönsterkarmar gjordes.
- Fasadenovering, byte av balkongplåtar samt målning av puts gjordes år 2014.
- Låsbyte gjordes år 2014.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter installerades år 2015.
- Samtliga yttre och invändiga belysningsarmaturer har under åren 2014- 2018 utbytts till led belysning.
- Samtliga 18 lägenhetshus dränerades år 2018 - 2019.

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

Under år 2024 kommer installation av passersystem för entréportar och källardörrar att ske.

I samband med detta installeras också ett nytt bokningssystem till tvättstugor.

Styrelsen tittar på möjligheten till installation av solceller.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 455, varav 454 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 39 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 455, varav 454 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	279	282	256	256	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 466	2 630	2 786	2 936	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 625	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	163	162	166	148	0
Årsavgifter, kr/kvm	808	777	764	751	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	794	765	748	737	0
Nettoomsättning, tkr	20 468	19 684	19 300	19 006	18 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	2 667	2 112	1 586	2 801
Soliditet, %	28	27	24	21	19

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 302 900	0	0	2 302 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 425 905	0	-32 307	15 393 598
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 728 805</b>	<b>0</b>	<b>-32 307</b>	<b>17 696 498</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 346 160	2 666 941	32 307	9 045 409
Årets resultat, kr	2 666 941	-2 666 941	155 905	155 905
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 013 101</b>	<b>0</b>	<b>188 212</b>	<b>9 201 314</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 741 906</b>	<b>0</b>	<b>155 905</b>	<b>26 897 812</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 666 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 698 307 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	9 013 102
Årets resultat, kr	155 905
Reservation till underhållsfond, kr	-2 666 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 698 307
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 201 314</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>9 201 314</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	20 467 889	19 683 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 328	50 256
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>20 481 217</b>	<b>19 733 902</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 584 698	-9 156 428
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 698 307	-319 411
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 073 529	-1 912 103
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-283 829	-271 433
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 337 628	-4 287 282
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-18 977 991</b>	<b>-15 946 657</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 503 226</b>	<b>3 787 245</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 863	4 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 354 184	-1 124 568
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 347 321</b>	<b>-1 120 304</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>155 905</b>	<b>2 666 941</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		155 905	2 666 941
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 666 000	-2 415 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 698 307	319 411
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>188 212</b>	<b>571 352</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	89 287 687	93 574 969
Inventarier och installationer	Not 10	453 115	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	15 950	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 756 752</b>	<b>93 574 969</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 757 252</b>	<b>93 575 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 675	3 083
Kundfordringar		0	1 200
Avräkningskonto HSB		5 807 723	5 727 871
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	59 275	107 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	329 012	306 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 204 685</b>	<b>6 146 058</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	19 902	31 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 902</b>	<b>31 306</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 224 587</b>	<b>6 177 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 981 839</b>	<b>99 752 833</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 302 900	2 302 900
Fond för yttre underhåll		15 393 598	15 425 905
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 696 498</u>	<u>17 728 805</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 045 409	6 346 160
Årets resultat		155 905	2 666 941
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 201 314</u>	<u>9 013 101</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>26 897 812</u></b>	<b><u>26 741 906</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	39 563 750	54 706 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>39 563 750</u>	<u>54 706 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		24 042 500	13 117 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 122 437	2 158 862
Leverantörsskulder		551 601	417 272
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 422	49 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	103 263	78 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 661 054	2 482 362
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>29 520 277</u>	<u>18 304 677</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>69 084 027</u></b>	<b><u>73 010 927</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>95 981 839</u></b>	<b><u>99 752 833</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 503 226	3 787 245
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 337 628	4 287 282
	<u>5 840 854</u>	<u>8 074 527</u>
Erhållen ränta	6 863	4 264
Erlagd ränta	-1 354 184	-1 124 389
Övriga poster	0	-179
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 493 533</u>	<u>6 954 223</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 225	-90 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	290 600	359 331
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>4 805 358</u>	<u>7 222 627</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-15 950	-2 826 785
Investeringar i maskiner/inventarier	-503 461	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-519 411</u>	<u>-2 826 785</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 217 500	-4 027 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-4 217 500</u>	<u>-4 027 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>68 447</b>	<b>368 342</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 759 177	5 390 835
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 827 623</u>	<u>5 759 177</u>
	<b>68 447</b>	<b>368 342</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) 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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på tekniska anläggningar:	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	10 042 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	19 585 164	18 831 948
Hysesintäkt bostäder	238 848	229 644
Hysesintäkt lokaler	313 455	311 499
Hysesintäkt garage och bilplatser	189 945	182 700
Hysesintäkt övrigt	180 981	170 831
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	52 088	31 826
Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
Övriga intäkter i verksamheten	200 712	203 262
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 918	29 158
	<b>20 467 889</b>	<b>19 683 646</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Överskott Folksam Liv	0	50 256
Återbäring Länsförsäkringar	13 328	0
	<b>13 328</b>	<b>50 256</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-461 783	-424 979
Sotning	0	-8 113
El	-657 657	-612 292
Uppvärmning	-2 575 179	-2 678 963
Tomträttsavgäld	-4 454	-3 973
Vatten	-973 593	-895 646
Renhållning	-415 819	-408 896
Bevakningskostnader	-43 705	-38 766
TV, bredband, iptelefoni	-410 372	-489 012
Obligatoriska besiktningar	0	-12 121
Serviceavtal	-169 597	-147 721
Förvaltningskostnader	-3 014 575	-2 553 528
Försäkringar	-161 796	-141 183
Fastighetsskatt	-581 754	-557 534
Övriga driftskostnader	-114 414	-183 701
	<b>-9 584 698</b>	<b>-9 156 428</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-2 698 307	-319 411
	<b>-2 698 307</b>	<b>-319 411</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-29 500	-26 400
Övriga förvaltningskostnader	-1 601 390	-1 525 388
Föreningsverksamhet	-128 989	-73 760
Kontorsutrustning och -material	-4 624	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-49 877	-54 039
Konsulter	-9 200	-38 157
Förbrukningsinventarier	-55 584	-12 610
Medlemsavgifter HSB	-152 090	-146 091
Stämma och styrelse	-42 275	-35 638
Kundförluster m m	0	-20
	<b>-2 073 529</b>	<b>-1 912 103</b>

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Föreningen har inga anställda.

Arvode till styrelsen	-179 280	-173 860
Övriga arvoden	-31 900	-29 100
Revisionsarvode	-12 000	-11 600
Sociala avgifter	-60 649	-56 873
	<u>-283 829</u>	<u>-271 433</u>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-3 218 940	-3 218 940
Markanläggningar	-1 068 342	-1 068 342
Installationer och inventarier	-50 346	0
	<u>-4 337 628</u>	<u>-4 287 282</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 345 623	135 498 773
Omklassificering	0	265 190
Årets investering byggnader	0	2 581 660
Ingående anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 366 836	21 121 711
Årets investering markanläggning	0	245 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 650 159</b>	<b>160 650 159</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-61 829 722	-58 610 782
Årets avskrivningar byggnader	-3 218 940	-3 218 940
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 245 469	-4 177 127
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 068 342	-1 068 342
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-71 362 472</b>	<b>-67 075 191</b>

**Utgående redovisat värde****89 287 687 93 574 969**

Redovisade värden byggnader

73 296 962 76 515 902

Redovisade värden mark

937 700 937 700

Redovisade värden markanläggningar

15 053 025 16 121 367

**Fastighetsbeteckning:** Vallsängen 2 - 4

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1969	205 000 000	90 000 000	295 000 000	295 000 000
Lokaler	1969	2 152 000	1 044 000	3 196 000	3 196 000
		<b>207 152 000</b>	<b>91 044 000</b>	<b>298 196 000</b>	<b>298 196 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning

94 340 000 94 340 000

varav i eget förvar

0 0

**Summa ställda säkerheter****94 340 000 94 340 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

312 388 312 388

Årets investeringar

503 461 0

Utgående anskaffningsvärden

815 849 312 388

Ingående avskrivningar

-312 388 -312 388

Årets avskrivningar

-50 346 0

Utgående avskrivningar

-362 734 -312 388

**Utgående redovisat värde****453 115 0**

Laddstolparna skrivs av under 10 år.



	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>				
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	265 190		
Årets Investering	15 950	0		
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-265 190		
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>15 950</b>	<b>0</b>		
Pågående nyanläggningar avserpassagesystem. Planeras vara klart under 2024 till kostnad om ca 4 miljoner kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.				
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	59 275	7 889		
Övriga kortfristiga fordringar	0	99 761		
	<b>59 275</b>	<b>107 650</b>		
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 012	306 254		
	<b>329 012</b>	<b>306 254</b>		
<b>Not 15 BANK</b>				
Nordea, Swedbank	19 902	31 306		
	<b>19 902</b>	<b>31 306</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års amortering		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Nordea Hypotek AB	1,48%	2024-02-21	8 050 000	200 000
Nordea Hypotek AB	1,44%	2024-04-17	4 925 000	700 000
Stadshypotek AB	2,14%	2025-03-30	12 975 000	300 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	5 006 250	667 500
Stadshypotek AB	1,47%	2031-04-30	11 050 000	400 000
Stadshypotek AB	1,13%	2029-09-01	6 400 000	400 000
Stadshypotek AB	3,68%	2026-06-30	6 300 000	400 000
Stadshypotek AB	4,95%	2024-01-02	8 900 000	800 000
			<b>63 606 250</b>	<b>3 867 500</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>39 563 750</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				2 167 500
Lån som ska konverteras inom ett år				21 875 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>24 042 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				15 470 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				44 268 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				13 450 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	2 158 862	2 034 839
Avsättning	307 222	307 222
Uttag	-343 648	-183 199
	<u>2 122 437</u>	<u>2 158 862</u>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	39 422	49 798
	<u>39 422</u>	<u>49 798</u>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	681	276
Personalens källskatt	35 253	30 135
Arbetsgivaravgifter	32 614	26 586
Övriga kortfristiga skulder	34 715	21 886
	<u>103 263</u>	<u>78 883</u>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	157 044	76 509
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 759 939	1 720 115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	744 071	685 738
	<u>2 661 054</u>	<u>2 482 362</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Barbro Krantz

.....  
Eva Ekdahl

.....  
Susanne Ottosson

.....  
Gunnel Johansson

.....  
Johan Lennartsson

.....  
Martin Gustafsson

.....  
Thomas Frost

.....  
Maria Litstrand

.....  
Peter Myhrfeldt

.....  
Roland Helmner

.....  
Jasmin Sekic

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

Lena Linder  
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde, org.nr. 766600-2899

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 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.

### 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 HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2023 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBS e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE OTTOSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:35:21



**PETER MYHRFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:34:40



**ROLAND HELMNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:35:32



**MARTIN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:20:13



**EVA EKDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:22:40



**MARIA LITSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:34:32



**BARBRO KRANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:15:57



**JOHAN LENNARTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:18:30



**GUNNEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:11:01



**JASMIN SEKIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:39:37



**TOMAS FROST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:06:39



**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:03:33



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 17:24:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBS e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:05:56



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 17:25:32



# 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.