



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Falken i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0489 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------------|--------------|----------------------|
| Lärkträdet 17, 28 och 29 | 1961-01-01 | 1961-1962 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 70 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4731 |
| 10 | garageplatser | 0 |
| 1 | lokal | 0 |
| Totalt 81 objekt | | 4731 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 22 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------------|------------|------------|
| Göran Stenman | Ordförande | 2022-05-18 |
| Elisabeth Lindkvist | Ledamot | 2019-06-10 |
| Lars Svensson | Ledamot | 2022-05-18 |
| Maria Eriksson | Ledamot | 2021-06-02 |
| Per Moberg | Ledamot | 2020-06-24 |
| Morgan Larsson | Suppleant | 2012-07-20 |
| Herman Alejandr Calderon | Suppleant | 2022-05-18 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Larsson, Herman Alejandr Calderon, Göran Stenman samt Elisabeth Lindkvist.

Firmatecknare har varit: Göran Stenman och Per Moberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Thomas Essljung med Birgitta Stenberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Olsson och Barbro Ramm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en egen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har styrelsen hållit sju styrelsemöten. Ett välbesökt årsmöte, där vi bjöds på Bettans goda mat, hölls den 18 maj.

Föreningens 2022 startade förhållandevis dramatiskt. I samband med nyår upptäcktes en vattenläcka i torkrummet i 18-huset. Det visade sig att det var en avloppsledning som hade sprungit läck i anslutning till ett badrum på våning 2 i uppgång 18B. Sedan läckan lokaliserats och tätats fick fukt i vägg i torkrummet torkas ut under en längre tid. Kort tid efter denna läcka upptäcktes en annan vattenskada i lägenheter högst upp i uppgångarna 18 A och 18 B. Även här vidtog åtgärdande- och uttorkningsåtgärder. Kostnaderna för det första vattenläckaget bekostades delvis genom föreningens försäkring. Det andra läckaget utgjorde dock ingen försäkringsskada, så dessa kostnader fick föreningen stå för.

Till följd av sistnämnda vattenskada påbörjades sedan tidigare planerat byte av tak på 18-huset med den del av taket över ingångarna 18 A och 18 B som vätter mot gården. Arbetet påbörjades i augusti och avslutades i månadsskiftet oktober/ovember. En ny takbytesetapp som avser resterande del av 18-husets tak mot innergården är planerad till våren 2023 (med början under mars).

Föreningen har även haft problem med översvämningar i källargångarna i samband med häftiga ösregn. Vid åtminstone tre tillfällen har medlemmar fått arbeta med att få bort vatten från dessa ytor (tack till alla som deltagit). Till följd av problemen har föreningen låtit slamsuga och spola dagvattenbrunnar och -ledningar. Vi får ta som en gemensam uppgift att försöka hålla brunnarna rena från löv och annat som kan påverka avrinningen.

Elkostnaderna i samhället har skenat, något som har ställt till med vissa problem vad gäller utdebiteringen till medlemmarna. Föreningen har ett enda elabonnemang som gäller för såväl alla boende som för den gemensamma elen. Fördelen med detta är att vi bara behöver betala en (gemensam) fast avgift (vid separata abonnemang skulle det utgå en fast avgift om 375 kr per lägenhet). Svårigheterna ligger i att föreningen bestämmer vad medlemmarna ska betala för kommande månader vid en tidpunkt då ingen vet vilket pris som kommer att gälla dessa månader. Styrelsen har därför beslutat att debitera medlemmarna ett pris som motsvarar föreningens genomsnittliga kostnad för de senaste sex månaderna. På så sätt blir det förhoppningsvis

ganska rättvist.

Per den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften var efter höjningen ca 750kr/m². För 2023 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4,5 %.

Föreningens kassa har under året minskat med ungefär 1,4 MSEK. Orsaken härtill är dels kostnader hänförliga till takbyte, dels extra amorteringar på lån. Sent under 2021 gjorde föreningen en extraamortering på 500 000 kr och per den 1 december 2022 slutamorterade föreningen av ett lån på drygt 866 000 kr. Föreningen har också lyckats överföra en stor amortering på ett lågräntelån med löptid till 2027 till ett lån med högre ränta. Föreningens låneskulder uppgår nu till ungefär 8,4 MSEK.

Det har varit vissa problem med några av våra hissar (bl.a. har en boende blivit fast i en hiss en kortare tid). Problemen är nu åtgärdade och återkommer förhoppningsvis inte (vi har serviceavtal med KONE).

Städdagar med en container för grovsopor på gården har hållits den 20 april och den 13 oktober. Glädjande stort deltagande (pga. Bettans servering).

Den 1 december hade föreningen ett litet julfirande där de närvarande bjöds på jul-landgång. Vi hade besök av en fantastisk balalajka-orkester. Även här var deltagande glädjande stort.

Under 2022 har vidare bl.a. bytt ut all el i källaren i 18-huset.

2022 avslutades tyvärr med ytterligare en tråkig sak; ett inbrott i värmecentralen i uppgång 20 B. Tjuvarna har brutit upp låset i dörren längst ned i trappan från entrén till källaren samt låset i dörren in till värmecentralen. Som det ser ut är emellertid inget stulet. F.n. finns dock inget lås i dörren ned till källaren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte utfördes 1999.

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

Arbetet med byte av tak på 18-huset kommer att fortsätta med en etapp under våren 2023 och möjligen även en tredje etapp under hösten 2023. Den fjärde och sista etappen är planerad till 2024.

From den 1 april 2023 kommer hastigheten på vårt bredband att öka från 100/10 MBit till 250/50 MBit. Mer info om detta kommer senare.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Kone avseende hisservice
- Infometric avseende elmätning
- Nordiq avseende värmereglering
- Spikbussen avseende jourservice
- Kiwa avseende hissbesiktningar
- Anticimex avseende måssanering
- Vattenfall avseende leverans av el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar (föregående år 85) varav 85 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 334 | 345 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 756 | 2 080 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 234 | 220 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 712 | 499 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 761 | 746 | 724 | 703 | 689 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 881 | 848 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 167 | 4 012 | 3 936 | 3 786 | 3 755 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -108 | 755 | 821 | -213 | -63 |
| Soliditet, % | 25 | 22 | 17 | 12 | 12 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att

bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 269 235 | 0 | 0 | 269 235 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 007 267 | 0 | -178 816 | 828 451 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 276 502 | 0 | -178 816 | 1 097 686 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 124 945 | 754 858 | 178 816 | 2 058 619 |
| Årets resultat, kr | 754 858 | -754 858 | -108 497 | -108 497 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 879 803 | 0 | 70 319 | 1 950 122 |
| S:a eget kapital, kr | 3 156 305 | 0 | -108 497 | 3 047 808 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 980 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 158 816 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 | 1 879 803 |
| Årets resultat, kr | -108 497 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -980 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 158 816 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 950 122 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 950 122 |

Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|--|---------------------|
| Årets resultat | -108 497 kr |
| Avsättning till underhållsfond | -980 000 kr |
| Disposition underhållsfond | <u>1 158 816 kr</u> |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | 178 816 kr |

Resultat efter fondförändring **70 319 kr**

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 167 239 | 4 011 750 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 4 167 239 | 4 011 750 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -3 367 356 | -2 361 808 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -201 236 | -188 215 |
| Personalkostnader | Not 4 | -73 772 | -74 030 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -531 175 | -525 250 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -4 173 539 | -3 149 303 |
| RÖRELSERESULTAT | | -6 300 | 862 447 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 2 340 | 1 766 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -104 537 | -109 355 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -102 197 | -107 589 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -108 497 | 754 858 |
| ÅRETS RESULTAT | | -108 497 | 754 858 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 9 375 690 | 9 900 940 |
| Inventarier och installationer | Not 7 | 23 700 | 29 625 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>9 399 390</u> | <u>9 930 565</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 399 890</u> | <u>9 931 065</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 | 3 766 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 2 723 915 | 4 087 452 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 92 902 | 89 364 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 816 820</u> | <u>4 180 581</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 816 820</u> | <u>4 180 581</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>12 216 710</u> | <u>14 111 646</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 269 235 | 269 235 |
| Fond för yttre underhåll | | 828 451 | 1 007 267 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 097 686 | 1 276 502 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 058 619 | 1 124 945 |
| Årets resultat | | -108 497 | 754 858 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 950 122 | 1 879 803 |
| Summa eget kapital | | 3 047 808 | 3 156 305 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 4 776 789 | 6 078 207 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 776 789 | 6 078 207 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 529 753 | 3 761 671 |
| Leverantörsskulder | | 253 600 | 567 617 |
| Skatteskulder | | 23 451 | 19 593 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 12 | 799 | 317 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 584 510 | 527 938 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 392 113 | 4 877 135 |
| Summa skulder | | 9 168 902 | 10 955 342 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 216 710 | 14 111 646 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | -6 300 | 862 447 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 531 175 | 525 250 |
| | <u>524 875</u> | <u>1 387 697</u> |
| Erhållen ränta | 2 340 | 1 766 |
| Erlagd ränta | -104 537 | -109 355 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>422 678</u> | <u>1 280 108</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 8 384 | 27 523 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -253 104 | 352 090 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>177 958</u> | <u>1 659 721</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 533 336 | -1 071 828 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-1 533 336</u> | <u>-1 071 828</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 355 378 | 587 893 |
| Likvida medel vid årets början | 4 066 358 | 3 508 090 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 710 980</u> | <u>4 066 358</u> |
| | -1 355 378 | 558 268 |
| I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen. | | |
| Likvida medel vid årets slut | 2 710 980 | 4 066 358 |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

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 | 3 926 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

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

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Not 1 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 598 380 | 3 527 868 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 61 800 | 60 600 |
| Hysesintäkt övrigt | 9 680 | 10 500 |
| Konsumtionsavgift el | 198 717 | 165 005 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 0 | 240 600 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 1 005 | 2 376 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 297 657 | 4 801 |
| | 4 167 239 | 4 011 750 |
| Not 2 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -205 009 | -53 013 |
| El | -347 272 | -262 127 |
| Uppvärmning | -596 127 | -616 725 |
| Vatten | -165 016 | -161 894 |
| Renhållning | -93 175 | -89 898 |
| TV, bredband, iptelefoni | -180 618 | -179 964 |
| Serviceavtal | -114 886 | -145 415 |
| Förvaltningskostnader | -339 545 | -336 501 |
| Försäkringar | -42 704 | -40 671 |
| Fastighetsskatt | -108 610 | -104 220 |
| Periodiskt underhåll | -1 158 816 | -353 250 |
| Övriga driftskostnader | -15 577 | -18 130 |
| | -3 367 356 | -2 361 808 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll övrigt | -1 158 816 | -353 250 |
| | -1 158 816 | -353 250 |
| Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -10 375 | -10 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -131 597 | -129 562 |
| Föreningsverksamhet | -3 092 | 0 |
| Konsulter | -15 246 | -8 651 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -6 964 |
| Medlemsavgifter HSB | -33 483 | -32 788 |
| Stämma och styrelse | -7 443 | 0 |
| | -201 236 | -188 215 |
| Not 4 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -49 400 | -41 600 |
| Vicevärdsarvode | -1 200 | 300 |
| Övriga arvoden | -3 450 | -12 300 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -5 571 |
| Revisionsarvode | -1 000 | -2 000 |
| Sociala avgifter | -17 972 | -11 359 |
| Utbildning | -750 | -1 500 |
| | -73 772 | -74 030 |
| Not 5 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -516 250 | -516 250 |
| Markanläggningar | -9 000 | -9 000 |
| Installationer och inventarier | -5 925 | 0 |
| | -531 175 | -525 250 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 22 431 841 | 22 431 841 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 311 840 | 311 840 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 180 000 | 180 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 923 681 | 22 923 681 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -12 959 741 | -12 443 491 |
| Årets avskrivningar byggnader | -516 250 | -516 250 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -63 000 | -54 000 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -9 000 | -9 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 547 991 | -13 022 741 |

Utgående redovisat värde **9 375 690** **9 900 940**

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 8 955 850 | 9 472 100 |
| Redovisade värden mark | 311 840 | 311 840 |
| Redovisade värden markanläggningar | 108 000 | 117 000 |

Fastighetsbeteckning: Lärkträdet 17, 28 och 29

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1962 | 35 000 000 | 14 000 000 | 49 000 000 | 42 800 000 |
| Lokaler | | 228 000 | | 228 000 | 209 000 |
| | | 35 228 000 | 14 000 000 | 49 228 000 | 43 009 000 |

| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 551 000 | 15 551 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 15 551 000 | 15 551 000 |

Not 7 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 124 385 | 94 760 |
| Årets investeringar | 0 | 29 625 |
| Utgående anskaffningsvärden | 124 385 | 124 385 |

| | | |
|------------------------|----------|---------|
| Ingående avskrivningar | -94 760 | -94 760 |
| Årets avskrivningar | -5 925 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -100 685 | -94 760 |

Utgående redovisat värde **23 700** **29 625**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | 2 710 980 | 4 066 358 |
| Skattekonto | 12 935 | 21 094 |
| | 2 723 915 | 4 087 452 |

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 92 902 | 89 364 |
| | 92 902 | 89 364 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,00% | 2027-09-30 | 1 342 120 | 116 256 |
| Stadshypotek AB | 1,08% | 2023-01-30 | 1 078 162 | 12 648 |
| Stadshypotek AB | 1,00% | 2024-12-01 | 2 277 925 | 67 000 |
| Stadshypotek AB | 1,37% | 2026-12-30 | 1 380 000 | 40 000 |
| Stadshypotek AB | 3,45% | 2023-03-01 | 1 374 764 | 40 436 |
| Stadshypotek AB | 3,45% | 2023-03-30 | 853 571 | 400 000 |
| | | | 8 306 542 | 676 340 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 776 789**

Nästa års amortering av långfristig skuld 223 256

Lån som ska konverteras inom ett år 3 306 497

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 529 753**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,08%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 705 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 924 842

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Personalens källskatt | 360 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 122 | 0 |
| Medlemmarnas inre fond | 317 | 317 |
| | 799 | 317 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 653 | 8 837 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 369 894 | 333 304 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 202 963 | 185 797 |
| | 584 510 | 527 938 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabeth Lindkvist

.....
Göran Stenman

.....
Per Moberg

.....
Maria Eriksson

.....
Lars Svensson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Thomas Essljung

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg, org.nr. 762500-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Essljung
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN STENMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:01:11



ELISABETH LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 11:34:52



MARIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:53:46



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 11:17:27



PER MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:35:21



THOMAS ESSLJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:28:07



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:46:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS ESSLJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:25:43



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:46:55



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.