

# ÅRSREDOVISNING

2023-2024

HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-5036 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Svartbäcken 29:1 | 1943-01-01    | 1943                 |
| Svartbäcken 29:3 | 1943-01-01    | 1944                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 54                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 481                    |
| 2                       | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 157                      |
| 1                       | lokaler (hyresrätt) vakant            | 95                       |
| 11                      | p-platser                             | 0                        |
| 12                      | p-platser med motorvärmare            | 0                        |
| 2                       | p-platser besökande                   | 0                        |
| <b>Totalt 82 objekt</b> |                                       | <b>2 733</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 37 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                |
|---------------------|---------------------|
| Björn Mattsson      | Ordförande          |
| Inger Lindberg      | Ledamot             |
| Elisabeth Forsberg  | Ledamot             |
| Sara Albrektsson    | Ledamot             |
| Ann-Sofie Andersson | Ledamot vald av HSB |
| Emelina Norrbäck    | Suppleant           |
| Joakim Forsberg     | Suppleant           |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sara Albrektsson och Inger Lindberg samt suppleanterna Emelina Norrbäck och Joakim Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Mattsson, Inger Lindberg, Sara Albrektsson och Elisabeth Forsberg.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit vakant då inga kandidater anmält sig.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Uppsala - Förvaltare
- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland - Fastighetsskötsel
- RenJämt - Städning av trapphus

I övrigt entreprenörer via HSB Boservice i Uppland för enstaka insatser.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 110 675 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 466 806 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 9.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 256 580 kr. Styrelse föreslår att stämman avsätter 49 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under räkenskapsåret har en ny tvättmaskin köpts för 56 861 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-16.

Inget stort underhållsarbete planeras för kommande år. En fasadrenovering till en kostnad om cirka 2 Mkr har preliminärt skjutits på framtiden då besiktning visade att fasaden inte är i behov av att renoveras.

Tidigare större renoveringar/underhåll som utförts:

- 2020: Föreningen dränerade om samtliga byggnader och tog i samband med det upp ett nytt lån om drygt 1 Mkr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 42        | 36        | 66        | 100       | 136       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 490     | 1 518     | 1 546     | 1 573     | 1 216     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 541     | 1 570     | 1 599     | 1 627     | 1 257     |
| Räntekänslighet, %                     | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 284       | 255       | 248       | 237       | 215       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 760       | 746       | 746       | 746       | 746       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98        | 98        | 98        | 97        | 98        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 753       | 736       | 739       | 743       | 737       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 160     | 2 110     | 2 120     | 2 132     | 2 114     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -111      | -196      | -40       | -228      | 224       |
| Soliditet, %                           | 51        | 51        | 52        | 50        | 57        |

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Underskottet beror på ökade driftkostnader. Styrelsen ser över ekonomin rent allmänt, bland annat avtal för inköpta tjänster, för att se om föreningens kostnader kan sänkas. Föreningens årsavgifter höjdes även fr.o.m. 2024-07-01 med 11 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 80 115                     | 0   | 0                         | 80 115                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 279 455                  | 0   | -22 875                   | 2 256 580                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 359 570</b>           | <b>0</b>  | <b>-22 875</b>            | <b>2 336 695</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 750 448                  | -195 842  | 22 875                    | 2 577 481                  |
| Årets resultat, kr                    | -195 842                   | 195 842   | -110 675                  | -110 675                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 554 606</b>           | <b>0</b>  | <b>-87 800</b>            | <b>2 466 806</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 914 176</b>           | <b>0</b>  | <b>-110 675</b>           | <b>4 803 501</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 875 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 577 481        |
| Årets resultat, kr                                  | -110 675         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 466 806</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -49 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>2 417 806</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-09-01<br>2024-08-31    | 2022-09-01<br>2023-08-31    |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>  |       |                             |                             |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 160 370                   | 2 109 678                   |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 20 910                      | 0                           |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>2 181 280</strong>  | <strong>2 109 678</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>   |       |                             |                             |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 865 109                  | -1 893 484                  |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -46 495                     | -32 757                     |
| Personalkostnader   | Not 6 | -70 310                     | -75 798                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -230 802                    | -232 616                    |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-2 212 716</strong> | <strong>-2 234 655</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>  |       | <strong>-31 437</strong>    | <strong>-124 976</strong>   |
| <strong>Finansiella poster</strong>   |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 1 415                       | 1 326                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -80 654                     | -72 192                     |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-79 238</strong>    | <strong>-70 866</strong>    |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-110 675</strong>   | <strong>-195 842</strong>   |
| <strong>Resultat före skatt</strong>  |       | <strong>-110 675</strong>   | <strong>-195 842</strong>   |
| <strong>Årets resultat</strong>   |       | <strong>-110 675</strong>   | <strong>-195 842</strong>   |

# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 8 303 327        | 8 528 443        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 11 | 51 175           | 0                |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>8 354 502</b> | <b>8 528 443</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**8 355 002**      **8 528 943**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               | Not 13 | 1 433            | 4 913            |
| Aktuell skattefordran                        | Not 14 | 257              | 257              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 1 029 737        | 1 045 729        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 105 206          | 78 668           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 136 633</b> | <b>1 129 566</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**1 136 633**      **1 129 566**

### Summa Tillgångar

**9 491 635**      **9 658 509**

# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 80 115           | 80 115           |
| Fond för yttre underhåll         | 2 256 580        | 2 279 455        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>2 336 695</b> | <b>2 359 570</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 577 481        | 2 750 448        |
| Årets resultat                  | -110 675         | -195 842         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>2 466 806</b> | <b>2 554 606</b> |

### Summa Eget kapital

**4 803 501**      **4 914 176**

## Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 1 974 090        | 4 273 535        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>1 974 090</b> | <b>4 273 535</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                  |                |
|---|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 2 299 445        | 79 700         |
| Leverantörsskulder                              | Not 18 | 105 416          | 44 975         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 17 541           | 23 846         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 291 642          | 322 277        |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>2 714 044</b> | <b>470 798</b> |

### Summa Skulder

**4 688 134**      **4 744 333**

### Summa Eget kapital och skulder

**9 491 635**      **9 658 509**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01  
2024-08-31

2022-09-01  
2023-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -31 437 -124 976

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 230 802 232 616

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **230 802 232 616**

Erhållen ränta 1 526 1 376

Erlagd ränta -80 805 -69 330

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**120 086 39 686**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -18 463 -6 306

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 23 909 44 561

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **5 446 38 255**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**125 533 77 941**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -56 861 -65 750

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-56 861 -65 750**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -79 700 -79 700

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-79 700 -79 700**

**Årets kassaflöde** **-11 029 -67 509**

**Likvida medel vid årets början** **1 024 007 1 091 516**

**Likvida medel vid årets slut** **1 012 978 1 024 007**

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

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.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5-10 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattnings**

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 5,8 Mkr

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>            |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder*              | 1 937 796                | 1 902 888                |
|       | Årsavgifter lokaler                | 170 078                  | 167 016                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser | 31 275                   | 31 500                   |
|       | Övriga primära intäkter            | 21 221                   | 8 424                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>      | <b>2 160 370</b>         | <b>2 109 828</b>         |
|       | Hysesbortfall                      | 0                        | -150                     |
|       | <i>Summa</i>                       | <b>0</b>                 | <b>-150</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>       | <b>2 160 370</b>         | <b>2 109 678</b>         |

\* I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-TV.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Elstöd                              | 20 910                   | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>20 910</b>            | <b>0</b>                 |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och lokavård       | -348 208                 | -374 067                 |
|       | Snörenhållning                       | -21 058                  | -10 798                  |
|       | Reparationer                         | -97 188                  | -157 090                 |
|       | Planerat underhåll                   | 0                        | -66 875                  |
|       | El                                   | -89 428                  | -121 240                 |
|       | Uppvärmning                          | -526 472                 | -458 721                 |
|       | Vatten                               | -197 583                 | -150 940                 |
|       | Sophämtning                          | -149 177                 | -139 992                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -78 237                  | -66 070                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -75 100                  | -72 894                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -97 346                  | -97 346                  |
|       | Förvaltningskostnader                | -181 138                 | -173 276                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -4 175                   | -4 175                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 865 109</b>        | <b>-1 893 484</b>        |

| Not 5   | Övriga externa kostnader   | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
|   | <i>Övriga externa kostnader</i>  |                          |                          |
|   | Hyror, arrenden och leasing  | -625                     | 0                        |
|   | Administrationskostnader   | -3 104                   | -1 607                   |
|   | Extern revision  | -15 000                  | -13 750                  |
|   | Medlemsavgifter  | -17 400                  | -17 400                  |
|   | Övriga förvaltningskostnader   | -10 366                  | 0                        |
|   | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>  | <b>-46 495</b>           | <b>-32 757</b>           |
| Not 6   | Personalkostnader  | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|   | <i>Personalkostnader</i>   |                          |                          |
|   | Arvode styrelse  | -53 500                  | -49 000                  |
|   | Revisionsarvode*   | 0                        | -5 000                   |
|   | Arvode valberedning*   | 0                        | -6 000                   |
|   | Sociala avgifter   | -16 810                  | -15 798                  |
|   | <i>Summa Personalkostnader</i>   | <b>-70 310</b>           | <b>-75 798</b>           |
| 1. * Vakanta under året. 2. Föreningen har ingen anställd personal. |  |                          |                          |
| Not 7   | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|   | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|   | Avskrivningar på byggnader   | -225 116                 | -232 616                 |
|   | Avskrivningar på maskiner och inventarier  | -5 686                   | 0                        |
|   | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-230 802</b>          | <b>-232 616</b>          |
| Not 8   | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|   | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|   | Ränteintäkter avräkningskonto HSB  | 926                      | 1 066                    |
|   | Ränteintäkter skattekonto  | 489                      | 260                      |
|   | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>1 415</b>             | <b>1 326</b>             |
| Not 9   | Räntekostnader och liknande resultatposter   | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|   | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>  |                          |                          |
|   | Räntekostnader lån till kreditinstitut   | -79 758                  | -71 552                  |
|   | Övriga räntekostnader  | -896                     | -640                     |
|   | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-80 654</b>           | <b>-72 192</b>           |



| Not 14 | Aktuell skattefordran | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|-----------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------|------------|------------|

*Aktuell skattefordran*

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Aktuell skattefordran              | 257        | 257        |
| <b>Summa Aktuell skattefordran</b> | <b>257</b> | <b>257</b> |

| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 1 012 978        | 1 024 007        |
| Övriga fordringar              | 16 759           | 21 722           |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>1 029 737</b> | <b>1 045 729</b> |

| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 53 530         | 51 472        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 571            | 681           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 51 105         | 26 515        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>105 206</b> | <b>78 668</b> |

| Not 17 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-08-31 |
|--------|---|------------|
|--------|---|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 1,1%             | 2024-10-16         | 1 275 025        | 13 700                      |
| Nordea Hypotek AB   | 4,09%            | 2025-01-22         | 982 420          | 24 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 1,35%            | 2025-11-19         | 998 590          | 20 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 1,1%             | 2025-10-15         | 1 017 500        | 22 000                      |
|                     |                  |                    | <b>4 273 535</b> | <b>79 700</b>               |

|   |           |
|---|-----------|
| Långfristig del   | 1 974 090 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 42 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 2 257 445 |
| Kortfristig del   | 2 299 445 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 79 700    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 318 800   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 1,85%     |
| Finns swap-avtal  | Nej       |

| Not 18 | Leverantörsskulder | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

*Leverantörsskulder*

|                                 |                |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 105 416        | 44 975        |
| <b>Summa Leverantörsskulder</b> | <b>105 416</b> | <b>44 975</b> |

| Not 19 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 17 541         | 23 846         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>17 541</b>  | <b>23 846</b>  |
| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 166 507        | 166 391        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 6 742          | 6 893          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 118 393        | 148 993        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>291 642</b> | <b>322 277</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.

Uppsala, datum enligt signering

Björn Mattsson  
Inger Lindberg  
Elisabeth Forsberg  
Sara Albrektsson  
Ann-Sofie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala, org.nr. 717600-5036

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala för räkenskapsåret 2023-2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Den senaste stämman hölls senare än vad lagen anger.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN MATTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 08:19:15



**ANN-SOFIE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 15:38:27



**INGER LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 10:51:47



**ELISABETH FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 10:38:22



**SARA ALBREKTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:48:49



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 19:40:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 19:42:22



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.