



ÅRSREDOVISNING 2024-2025

HSB Brf 38 Domar i Uppsala



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 38 Domar i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4849 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 29:5	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 998
23	garageplatser	276
7	förråd för uthyrning	0
42	p-platser	0
Totalt 207 objekt		8 274

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 83 st 2 rok, 28 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Piotr Krasowski	Ordförande
Kerstin Hedelin	Ledamot
Charlott Forsström	Ledamot
Sara Magnusson	Ledamot
Semiren Dag	Ledamot
Oliver Christiansson	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Ann Jonsson	Suppleant
Hampus Wikmark Kreuger	Suppleant
Elsa Widing	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Piotr Krasowski, Oliver Christiansson och Sara Magnusson, samt suppleanterna Ann Jonsson, Hampus Wikmark Kreuger och Elsa Widing.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hedelin, Charlott Forsström, Piotr Krasowski och Oliver Christiansson.

Revisorer har varit Aksel Wännström med Thomas Åkerlund som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Linnéa Wikmark Kreuger (sammanställande) samt Maria Hedman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 102 328 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 527 801 kr. Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-10-01 med 4 %. En höjning av årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2025-10-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.



Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 555 300 kr. Styrelsen har under årets beslutat att avsätta 197 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 156 219 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-02-27.

Händelser under året

Under året har nya ställdon som reglerar temperaturen för värme och vatten bytts ut.

Nya kraftigare brytskydd har installerats på alla källardörrar för att undvika inbrott.

Återkommande mindre underhåll har under året varit underhåll och reparationer av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt spolning av enstaka köksavlopp.

En större vattenskada i en lägenhet har åtgärdats och reglerats genom föreningens fastighetsförsäkring.

I mars 2025 meddelade kommunen att den radonmätning som gjordes 2019 ej blivit godkänd då inte tillräckligt många lägenheter hade mätts. En ny komplett radonmätning genomfördes därför i 30 lägenheter från december 2024 till april 2025. Mätningen som visade att alla värden låg betydligt under gränsvärdet på 200 Bq godkändes av kommunen i maj 2025.

Den OVK som gjordes våren 2024 blev ej godkänd av kommunen. Ett nytt företag togs in från april 2025 då tidigare företag ej svarade på vilka åtgärder som krävdes. Förutom genomgång av alla anmärkningar genomfördes en rensning av fastighetens kanaler. I juli 2025 fick föreningen klartecken från företaget att alla anmärkningar var åtgärdade och den genomförda OVK:n blev därmed godkänd av kommunen.

De solceller som installerades våren/sommaren 2024 har under verksamhetsåret visat goda resultat genom elproduktion som gjort att föreningens inköp av el från Vattenfall minskat.

Fastighetens skötsel har i huvudsak lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Svanängs Fastighetsservice AB - fastighetsskötsel.
- Trappstädning och årsstädning av tvättstugor har skötts av Ekeby städ- och lokalservice AB.
- Föreningens trädgårdsgrupp, med Ann Jonsson som huvudansvarig, består av 2-3 föreningsmedlemmar. Gruppen har skött föreningens trädgård samt uteplats och fortsatt underhåll av trädgården. Cirka 200 timmars arbete har lagts ner på bland annat planering, inköp och plantering av växter, rensning, vattning och underhåll av utemiljön.
- Årsstädning av övernattningsrum och samlingslokal har genomförts av en medlem med totalt 30 timmar.
- Studie- och fritidsledare har under året varit Sara Magnusson. I början av maj arrangerades en arbetsdag med städning av gemensamma utrymmen, underhåll av trädgårdsmöbler och efterföljande grillning på föreningens uteplats. Uppslutningen var god och medlemmarna fick möjlighet att träffas och knyta nya kontakter.

Administration:

- Houssein Alali hos HSB Uppsala har varit föreningens förvaltare.
- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Uppsala.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Byte vatten- och avloppsstammar
2005	Takreivering
2009	Byte el-stammar
2013	Fönsterbyte
2015	Installation av säkerhetsdörrar, nytt nyckelssystem och fastighetsboxar
2017	Byte dräneringspump samt expansionskärl i undercentral
2018	Nytt övernattningsrum
2019	Injustering och rengöring av värmesystem
2020	Underhåll och spolning av avloppstammar
2021	Dränering runt samtliga huskroppar och garage
2022	Återställning av trädgården efter dräneringsarbete
2023	Fogkompletteringar fasad
2023	Brytskydd dörrar
2023	Byte ballofixer och ventiler källare
2023	Installation 14 laddplatser för elbil
2023	Besiktning tak enligt lagkrav
2024	Installation av solceller

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	137	178	150	132	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 743	1 800	1 718	1 769	1 821
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 804	1 862	1 778	1 831	1 883
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	276	256	258	241	214
Årsavgifter, kr/kvm	773	688	658	627	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	85	85	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	805	781	748	685	663
Nettoomsättning, tkr	6 653	6 462	6 190	5 664	5 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	486	281	366	806
Soliditet, %	45	44	44	43	41

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	237 292	0	0	237 292
Upplåtelseavgifter, kr	3 527 748	0	0	3 527 748
Underhållsfond, kr	6 302 765	0	252 535	6 555 300
S:a bundet eget kapital, kr	10 067 805	0	252 535	10 320 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 151 282	485 945	-252 535	2 384 692
Årets resultat, kr	485 945	-485 945	102 328	102 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 637 227	0	-150 207	2 487 020
S:a eget kapital, kr	12 705 032	0	102 328	12 807 360

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 246 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Vid upprättande av årets årsredovisning har det uppmärksamats att det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation till, och ianspråktagande av, underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2024-2025 har det gjorts ytterligare en avsättning och ett uttag ur underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 197 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 156 219 kr ur underhållsfonden för 2024-2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 637 227
Årets resultat, kr	102 328
Reservation till underhållsfond, kr	-523 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 487 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 487 020
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 653 078	6 462 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 625	14 093
Summa Rörelseintäkter		6 661 703	6 476 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 798 712	-4 250 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 684	-86 403
Personalkostnader	Not 6	-331 549	-270 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-871 258	-871 258
Summa Rörelsekostnader		-6 078 203	-5 478 686
Rörelseresultat		583 499	997 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 648	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-484 819	-515 776
Summa Finansiella poster		-481 171	-511 622
Resultat efter finansiella poster		102 328	485 945
Resultat före skatt		102 328	485 945
Årets resultat		102 328	485 945

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 276 335	27 127 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	158 032	177 786
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 434 367	27 305 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 434 867	27 306 125

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 480	4 657
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 131 739	945 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	264 670	233 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 397 889	1 183 319
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	400 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	138 875	136 314
<i>Summa Kassa och bank</i>		138 875	136 314
Summa Omsättningstillgångar		1 936 764	1 319 633
Summa Tillgångar		28 371 631	28 625 757



Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 765 040	3 765 040
Fond för yttre underhåll	6 555 300	6 302 765
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 320 340	10 067 805
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 384 692	2 151 282
Årets resultat	102 328	485 945
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 487 020	2 637 227
Summa Eget kapital	12 807 360	12 705 031

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1711 184 286	3 044 066
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	11 184 286	3 044 066
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 240 316	11 850 114
Leverantörsskulder	298 606	263 361
Skatteskulder	16 623	15 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 18109 734	95 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19714 706	652 210
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 379 985	12 876 660
Summa Skulder	15 564 271	15 920 726
Summa Eget kapital och skulder	28 371 631	28 625 757



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 499	997 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 258	871 258
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	871 258	871 258
Erhållen ränta	5 889	2 822
Erlagd ränta	-512 905	-474 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	947 742	1 397 069
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 536	89 291
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	141 209	-182 503
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	112 673	-93 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 060 415	1 303 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 656 799
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 656 799
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-469 578	676 688
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 578	676 688
Årets kassaflöde	590 836	-676 254
Likvida medel vid årets början	1 071 941	1 748 196
Likvida medel vid årets slut	1 662 778	1 071 941

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 maskiner och inventarier: 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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	5 721 725	5 499 496
	El-intäkter från medlemmar (IMD)	460 734	519 971
	Hyror garage och parkeringsplatser	314 064	303 364
	El garage och p-platser	40 693	10 109
	Hyror förråd	41 450	41 493
	Övriga primära intäkter**	81 316	98 427
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 659 982	6 472 860
	Hysesbortfall	-6 904	-10 701
	<i>Summa</i>	-6 904	-10 701
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 653 078	6 462 159

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. ** I övriga primära intäkter ingår gemensamhetslokal, gästrum, andrahandsuthyrning samt överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 625	14 093
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 625	14 093

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-734 611	-635 481
	Snö och halk-bekämpning	-5 600	-13 125
	Reparationer	-285 914	-173 200
	Planerat underhåll	-156 219	-114 246
	Försäkringsskador	-114 600	0
	El	-505 530	-566 027
	Uppvärmning	-1 305 564	-1 218 658
	Vatten	-472 491	-332 542
	Sophämtning	-134 735	-153 007
	Fastighetsförsäkring	-158 227	-159 429
	Kabel-TV och bredband	-251 433	-251 415
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 670	-221 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-356 419	-341 880
	Övriga driftkostnader	-77 700	-69 970
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 798 712	-4 250 184

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 266	0
	Administrationskostnader	-747	-9 328
	Extern revision	-20 000	-17 520
	Medlemsavgifter	-27 200	-40 800
	Föreningsverksamhet	-5 202	-8 134
	Övriga förvaltningskostnader	-19 269	-10 622
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 684	-86 403

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-190 179	-137 361
	Revisionsarvode	-5 730	-5 730
	Övriga arvoden	-65 610	-72 334
	Sociala avgifter	-70 030	-55 416
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-331 549	-270 841

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-851 504	-851 504
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 754	-19 754
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-871 258	-871 258

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 087	912
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 561	3 242
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 648	4 154

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-484 780	-515 776
Övriga räntekostnader	-39	0
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-484 819	-515 776

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 736 577	39 277 318
	Ingående anskaffningsvärde mark	540 800	540 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	478 861	478 861
	Årets investeringar	0	2 459 259
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 756 238	42 756 238
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 628 399	-14 776 895
	Årets avskrivningar	-851 504	-851 504
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 479 903	-15 628 399
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 276 335	27 127 839
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	693 000	669 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	171 693 000	182 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 727 400	16 727 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 727 400	16 727 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	197 540	0
	Årets investeringar	0	197 540
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	197 540	197 540
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 754	0
	Årets avskrivningar	-19 754	-19 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 508	-19 754
	<i>Utgående redovisat värde</i>	158 032	177 786

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 123 903	935 628
	Skattekonto	7 836	9 672
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 131 739	945 300
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	116 667	99 893
	Upplupna ränteintäkter	0	2 241
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 003	131 228
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	264 670	233 362
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	400 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	0
Not 16	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Konto SBAB	138 875	136 314
	<i>Summa Kassa och bank</i>	138 875	136 314

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,68%	2027-04-30	1 470 000	40 000
Stadshypotek	2,87%	2028-03-30	1 060 000	40 000
Stadshypotek	2,56%	2026-02-27	1 920 000	40 000
Stadshypotek	2,94%	2026-12-30	1 277 500	80 000
Stadshypotek	2,48%	2026-12-01	2 780 000	80 000
Stadshypotek	2,68%	2026-10-30	1 449 850	40 000
Stadshypotek	2,68%	2026-10-30	1 423 186	40 000
Stadshypotek	4,7%	2025-09-30	925 316	40 000
Stadshypotek	3,79%	2027-09-01	2 118 750	75 000
			14 424 602	475 000

Långfristig del	11 184 286
Nästa års amortering av långfristig skuld	395 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 845 316
Kortfristig del	3 240 316
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	475 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	17 200	17 500
Momsskuld	10 326	0
Inre fond	55 360	57 938
Övriga kortfristiga skulder	26 848	19 865
<i>Summa Övriga skulder</i>	109 734	95 303

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	541 367	462 430
Upplupna räntekostnader	58 235	86 321
Övriga upplupna kostnader	115 104	103 459
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	714 706	652 210

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-12-12

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 digital signering

Piotr Krasowski
Kerstin Hedelin
Charlott Forsström
Sara Magnusson
Semiren Dag
Oliver Christiansson
Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Aksel Wännström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala , org.nr. 717600-4849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 240901-250831.

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 augusti 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 240901-250831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aksel Wännström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Piotr Krasowski

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 15:40:16



Charlott Forsström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 18:25:17



Kerstin Hedelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 14:52:43



Semiran Dag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 15:21:28



Mattias Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 00:32:44



Sara Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:12:52



Oliver Christiansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:12:14



Aksel Wännström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:29:54



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 10:09:12



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Aksel Wännström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:31:15



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 10:08:28



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.