



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Magistern i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Magistern i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Magistern 4 | 1953-01-01 | 1953 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 87 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4004 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 27 |
| 5 | garageplatser | 85 |
| 38 | p-platser | 0 |
| Totalt 132 objekt | | 4116 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 51 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Lena Eek | Ordförande | 1900-01-01 | 2022-05-24 |
| Håkan Bergeling | Ordförande | 2022-05-24 | |
| Håkan Bergeling | Ledamot | 2018-06-26 | 2022-05-24 |
| Bo Jansson | Ledamot | 2018-06-26 | 2022-05-24 |
| Lars Bengtsson | Ledamot | 2018-06-26 | |
| Anette Blom | Ledamot | 2017-06-20 | |
| Magnus Bojmar | Ledamot | 2020-06-07 | |
| Erik Björk | Ledamot | 2021-08-17 | |
| Jehona Muslija | Ledamot | 2022-05-24 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette blom och Erik Björk.

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Bengtsson, Lena Eek, Håkan Bergeling, Anette Blom, Erik Björk.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Stefan Rylander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen enligt stämman 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-05.

Lägenhet 14 har sålts under året.

Nytt plank och skärmtak vid återvinningskärlen.

Nytt återvinningskärl för metall.

Alla källargolv slipade och ytbehandlade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2021** Byte av termostater och ventiler på föreningens alla radiatorer.
Nytt automatiserat expansionskärl installerat.
Fasadtvätt utfört.
- 2020** Byte av avloppsstammar, spillvattenledningar- källare och ut, samt ny elservice indragen.
Byte av golv i samlingslokal p.g.a. mögel.
- 2019** Fönsterbyte.
Installation av molok.
Gång av marksten anlagd från innergård till gata.
Tilläggsasfaltering.
- 2018** Dränering, isolering, separerat dagvatten och spillvatten med nya rör från husen.
Ny värmekulvert mellan husen.
Ny asfalt på innergården.
Energideklaration.
- 2017** Installation av bredband och IP-telefoni.

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

Styrelsen planerar att installera individuella elmätare till alla lägenheter.
För övrigt följs underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|------|------|
| Sparande, kr/kvm | 165 | 155 | 135 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 199 | 2 255 | 2 310 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 248 | 229 | 204 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 468 | 434 | 420 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 598 | 583 | 600 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 707 | 695 | 688 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 839 | 2 764 | 2 753 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 169 | 261 | 239 | 0 | 0 |
| Soliditet, % | 37 | 37 | 35 | 0 | 0 |

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 126 295 | 0 | 0 | 126 295 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 429 785 | 0 | -196 563 | 2 233 222 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 556 080 | 0 | -196 563 | 2 359 517 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 3 095 375 | 58 535 | 196 563 | 3 350 473 |
| Årets resultat, kr | 58 535 | -58 535 | 122 721 | 122 721 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 153 910 | 0 | 319 284 | 3 473 194 |
| S:a eget kapital, kr | 5 709 990 | 0 | 122 721 | 5 832 711 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 196 562 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 153 910 |
| Årets resultat, kr | 122 721 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 196 563 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 473 194 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 473 194 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 839 164 | 2 764 200 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 11 336 | 38 249 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 850 499 | 2 802 449 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 888 049 | -1 750 324 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -196 563 | -42 717 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -237 043 | -225 955 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -130 996 | -190 421 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -344 951 | -319 579 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | 0 | -101 268 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 797 602 | -2 630 265 |
| RÖRELSERESULTAT | | 52 897 | 172 184 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 8 500 | 292 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -142 120 | -113 941 |
| Övriga finansiella poster | Not 10 | 249 040 | 0 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | 115 420 | -113 649 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 168 317 | 58 535 |
| ÅRETS RESULTAT | | 122 721 | 58 535 |
| TILLAGGSUPPLYSNING | | | |
| Årets resultat | | 122 721 | 58 535 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 0 | 0 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 196 563 | 42 717 |
| Överföring till balanserat resultat | | 319 284 | 101 252 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 13 680 497 | 14 008 388 |
| Inventarier och installationer | Not 13 | 51 180 | 68 240 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>13 731 677</u> | <u>14 076 628</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>13 732 177</u> | <u>14 077 128</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bränslelager | | 2 306 | 3 266 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 34 | 7 789 |
| Avräkningskonto HSB | | 883 130 | 1 054 571 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 15 | 34 116 | 26 553 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 149 498 | 109 823 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>1 066 778</u> | <u>1 198 736</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 17 | 1 000 000 | 500 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>1 000 000</u> | <u>500 000</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 069 084</u> | <u>1 702 002</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>15 801 261</u> | <u>15 779 130</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 126 295 | 126 295 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 233 222 | 2 429 785 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>2 359 517</u> | <u>2 556 080</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 350 473 | 3 095 375 |
| Årets resultat | | 122 721 | 58 535 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>3 473 194</u> | <u>3 153 910</u> |
| Summa eget kapital | | <u>5 832 711</u> | <u>5 709 990</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 | 580 000 | 1 627 680 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>580 000</u> | <u>1 627 680</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 | 8 285 180 | 7 461 620 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 19 | 324 924 | 357 539 |
| Leverantörsskulder | | 391 307 | 359 573 |
| Aktuell skatteskuld | Not 20 | 63 372 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 21 | 21 456 | 44 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 302 311 | 218 224 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>9 388 550</u> | <u>8 441 460</u> |
| Summa skulder | | <u>9 968 550</u> | <u>10 069 140</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>15 801 261</u> | <u>15 779 130</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 52 897 | 172 184 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 344 951 | 319 579 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| | <u>397 848</u> | <u>491 763</u> |
| Erhållen ränta | 5 021 | 0 |
| Erlagd ränta | -122 371 | -113 649 |
| Betald inkomstskatt | -45 596 | 0 |
| Övriga poster | 250 000 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>484 902</u> | <u>378 114</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 960 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -36 004 | 45 688 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 103 780 | 43 167 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>553 638</u> | <u>466 969</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -763 470 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>-763 470</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -224 120 | -224 120 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-224 120</u> | <u>-224 120</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 329 518 | -520 621 |
| Likvida medel vid årets början | 1 554 571 | 2 075 192 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 884 090</u> | <u>1 554 571</u> |
| | 329 518 | -520 621 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr0

Kassaflödesanalys

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

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 395 616 | 2 333 208 |
| Hysesintäkt bostäder | 113 220 | 128 859 |
| Hysesintäkt lokaler | 2 772 | 2 772 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 45 805 | 46 752 |
| Konsumtionsavgift el | 234 911 | 209 858 |
| Konsumtionsavgift värme | 1 380 | 1 380 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 4 320 | 17 280 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 2 793 | 0 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 28 009 | 12 837 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 10 338 | 11 254 |
| | 2 839 164 | 2 764 200 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 22 621 |
| Övrigt | 11 336 | 15 628 |
| | 11 336 | 38 249 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -34 977 | -36 384 |
| El | -407 813 | -293 168 |
| Uppvärmning | -435 275 | -450 701 |
| Vatten | -155 962 | -180 554 |
| Renhållning | -64 924 | -42 173 |
| TV, bredband, iptelefoni | -195 460 | -193 080 |
| Förvaltningskostnader | -343 425 | -332 827 |
| Försäkringar | -60 666 | -58 055 |
| Fastighetsskatt | -134 200 | -110 810 |
| Övriga driftskostnader | -55 349 | -52 572 |
| | -1 888 049 | -1 750 324 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övrigt | -196 563 | -42 717 |
| | -196 563 | -42 717 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -11 625 | -10 378 |
| Övriga förvaltningskostnader | -145 749 | -158 522 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -32 236 | -12 339 |
| Föreningsverksamhet | -2 594 | 0 |
| Kontorsutrustning och -material | -995 | -1 664 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 600 | -3 600 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -2 899 |
| Medlemsavgifter HSB | -34 800 | -34 800 |
| Stämma och styrelse | -5 444 | -1 753 |
| | -237 043 | -225 955 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Arvode till styrelsen | -23 503 | -63 330 |
| Vicevärdarvode | -72 000 | -72 000 |
| Övriga arvoden | -2 500 | -11 114 |
| Övriga personalkostnader | -500 | 0 |
| Revisionsarvode | -1 000 | -2 000 |
| Sociala avgifter | -31 493 | -41 977 |
| | -130 996 | -190 421 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -320 022 | -294 650 |
| Markanläggningar | -7 869 | -7 869 |
| Installationer och inventarier | -17 060 | -17 060 |
| | -344 951 | -319 579 |
| Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER | | |
| Restvärdeavskrivning spillvattenledningar, stamar | 0 | -101 268 |
| | 0 | -101 268 |
| Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER | | |
| Resultat vid försäljning av lgh 14 | 249 040 | 0 |
| | 249 040 | 0 |
| Not 11 INKOMSTSKATT | | |
| Inkomstskatt försäljning lgh 14 | -45 596 | 0 |
| | -45 596 | 0 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 21 994 833 | 20 184 068 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | -327 045 |
| Årets investering byggnader | 0 | 2 137 810 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 53 920 | 53 920 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 157 377 | 157 377 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 206 130 | 22 206 130 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -8 178 725 | -8 109 852 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | 225 777 |
| Årets avskrivningar byggnader | -320 022 | -294 650 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -19 017 | -11 148 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -7 869 | -7 869 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 525 633 | -8 197 742 |

Utgående redovisat värde

13 680 497 14 008 388

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 13 496 086 | 13 816 108 |
| Redovisade värden mark | 53 920 | 53 920 |
| Redovisade värden markanläggningar | 130 491 | 138 360 |

Fastighetsbeteckning: Magistern 4

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1953 | 31 000 000 | 13 000 000 | 44 000 000 | 36 000 000 |
| Lokaler | 1953 | 43 000 | 177 000 | 220 000 | 281 000 |
| | | 31 043 000 | 13 177 000 | 44 220 000 | 36 281 000 |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsinteckning | 9 727 000 | 9 727 000 |
| Summa ställda säkerheter | 9 727 000 | 9 727 000 |

Not 13 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 170 600 | 170 600 |
| Utgående anskaffningsvärden | 170 600 | 170 600 |

| | | |
|------------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivningar | -102 360 | -85 300 |
| Årets avskrivningar | -17 060 | -17 060 |
| Utgående avskrivningar | -119 420 | -102 360 |

Utgående redovisat värde

51 180 68 240

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

2022-12-31 2021-12-31

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 34 116 | 17 882 |
| Övrig skattefordran | 0 | 5 614 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 3 057 |
| | 34 116 | 26 553 |

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 3 771 | 292 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 145 727 | 109 531 |
| | 149 498 | 109 823 |

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|------------------|-----------|------------|------------------|----------------|
| Kapitalplacering | 2,10% | 2023-02-28 | 1 000 000 | 500 000 |
| | | | 1 000 000 | 500 000 |

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek | | 3,40% | 2023-03-31 | 7 237 500 | 93 750 |
| Stadshypotek | | 1,10% | 2024-09-30 | 660 000 | 80 000 |
| Stadshypotek | | 0,96% | 2023-12-01 | 967 680 | 69 120 |
| | | | | 8 865 180 | 242 870 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **580 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000
Lån som ska konverteras inom ett år 8 205 180
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 285 180**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 971 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 650 830
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 357 539 | 386 396 |
| Uttag | -32 616 | -28 857 |
| | 324 924 | 357 539 |

Not 20 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 63 372 | 0 |
| | 63 372 | 0 |

Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 9 447 | 21 997 |
| Arbetsgivaravgifter | 9 686 | 20 184 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 323 | 2 323 |
| | 21 456 | 44 504 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 20 551 | 802 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 271 589 | 207 251 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 171 | 10 171 |
| | 302 311 | 218 224 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Blom.....
Erik Björk.....
Håkan Bergeling.....
Jehona Muslija.....
Lars Bengtsson.....
Magnus Bojmar

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

.....
Stefan Rylander
Revisor vald av föreningsstämman.....
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magistern i Mjölby, org.nr. 723000-0304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern i Mjölby för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magistern i Mjölby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Rylander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Magistern i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN BERGELING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 08:29:38



ERIK BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:03:16



LARS BENGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:46:40



JEHONA MUSLIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 11:45:06



MAGNUS BOJMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:30:07



ANETTE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 09:26:56



STEFAN RYLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:54:48



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:58:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Magistern i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN RYLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:55:58



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:59:29



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.