



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Älgen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Älgen i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLDSDVIK org.nr. 789600-0721 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 8		1957

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	p-platser	0
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10225
50	garageplatser	765
1	lokaler (hyresrätt)	71
<b>Totalt 267 objekt</b>		<b>11061</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 35 st 2 rok, 62 st 3 rok, 29 st 4 rok, 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Fransson	Ordförande
Lars-Göran Rodling	Ledamot
Sonja Seidevall	Ledamot
Karl Evert Nordin	Ledamot
Valborg Öberg	Ledamot
Anders Lundqvist	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot
Kristoffer Ring	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Lundqvist, Lars -Göran Rodling, Evert Nordin och Valborg Öberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Göran Rodling, Anders Fransson, Valborg Öberg och Anders Berglund.

Revisorer har varit: Andreas Byström med Lars -Erik Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Britta Eriksson (sammankallande) och Britt Susanne Löfgren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) till nya normalstadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18, varvid planen uppdaterades.

Vi har under året blivit klar med hissarna i Hus 18

Vi är fortfarande inte klar med vår nya elservice förhoppningsvis blir det klart under våren 2024.

Vårt projekt med skyddsrummen har pågått under året och kommer även att pågå under 2024.

Föreningen deltar i ett projekt som går ut på att ta vara på energin i huvudavloppen.

Under året har vi renoverat våra avlopp under mark(Relining) i Hus 18 och Hus 16 B.

Utomhus har vi snyggt upp uteplatsen, målat plank och förbättrat grillplats.

Skärmtak vid entré Hus 16 B är projekterat och planeras att utföras under 2024.

**De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt arbete med laddstolpar samt relining av avlopp under mark i Hus 16 b och 18. Färdigställning av hissar i Hus 18.
2022	Projektmöten om Laddstolpar och ny el-servis. Renovering /utbyte av hissar i hus 18
2021	Renovering av dagavlopp samt asfaltering av utfart Rep av tak Installerat Brandlarm trapphus(Brandskydskrav)
2020	Ny utfart påbörjad
2019	Förberedande arbete för ny utfart

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

Årtal	Ändamål
2024	Färdigställa el laddstolpar samt ny eldragning för hela föreningen. Renovering av tak hus 16 A. Skärmtak vid entré hus 16 B.
2025	Renovering av tak hus 18

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	85	145	128	147	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 044	2 252	1 871	1 940	1 997
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 211	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	218	198	194	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	685	632	625	619	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	661	675	668	662	0
Nettoomsättning, tkr	7 313	6 950	6 879	6 815	6 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	94	347	617	619
Soliditet, %	24	24	27	26	24

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

### Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -42 tkr. Styrelsen har budgeterat för ett minusresultat detta år och ser inte några problem med ekonomin framöver.

Föreningens lån har omsatts under 2023 vilket blivit en stor påverkan på resultatet samt även en stor ökning av taxebundna kostnader. Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 10% för att möta framtidahöjda omkostnader.

Styrelsen har även upprättat en flerårsprognos och jobbar aktivt med ekonomin i samband med de stora projekt som pågår.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	474 732	0	0	474 732
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	657 776	0	0	657 776
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 272 130	0	117 000	3 389 130
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 404 638</b>	<b>0</b>	<b>117 000</b>	<b>4 521 638</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 614 146	93 689	-117 000	3 590 835
Årets resultat, kr	93 689	-93 689	-41 963	-41 963
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 707 835</b>	<b>0</b>	<b>-158 963</b>	<b>3 548 872</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 112 473</b>	<b>0</b>	<b>-41 963</b>	<b>8 070 510</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 707 835
Årets resultat, kr	-41 963
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 548 872</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 548 872</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 313 267	6 949 750
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 313 267</b>	<b>6 949 750</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 918 878	-4 391 945
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-441 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 330	-606 782
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-208 048	-195 925
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-986 311	-956 971
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 832 568</b>	<b>-6 593 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>480 699</b>	<b>356 350</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 799	1 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 261	-263 481
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 200	-1 050
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-522 662</b>	<b>-262 661</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-41 963</b>	<b>93 689</b>

CA

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 743 525	26 228 751
Inventarier och installationer	Not 10	29 563	61 813
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 189 463	3 289 321
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 962 550</u>	<u>29 579 884</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>30 962 550</b></u>	<u><b>29 579 884</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 796
Avräkningskonto HSB		860 939	2 956 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	89 809	30 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	608 905	573 732
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 559 653</u>	<u>3 562 621</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 060 344	1 041 610
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 060 344</u>	<u>1 041 610</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 619 997</b></u>	<u><b>4 604 231</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>33 582 547</b></u>	<u><b>34 184 115</b></u>

CA



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		474 732	474 732
Upplåtelseavgifter		657 776	657 776
Fond för yttre underhåll		3 389 130	3 272 130
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 521 638</u>	<u>4 404 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 590 835	3 614 146
Årets resultat		-41 963	93 689
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 548 872</u>	<u>3 707 835</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>8 070 510</u></b>	<b><u>8 112 473</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>12 190 100</u>	<u>2 160 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 190 100</u>	<u>2 160 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 419 703	21 026 635
Medlemmarnas inre fond	Not 16	998 127	954 819
Leverantörsskulder		743 930	285 220
Aktuell skatteskuld	Not 17	23 399	12 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 131	17 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 134 647	1 614 893
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 321 937</u>	<u>23 911 642</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>25 512 037</u></b>	<b><u>26 071 642</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>33 582 547</u></b>	<b><u>34 184 115</u></b>

CA

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	480 699	356 350
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	986 311	956 971
	<u>1 467 010</u>	<u>1 313 321</u>
Erhållen ränta	21 799	1 870
Erlagd ränta	-518 530	-258 928
Övriga poster	-1 200	-1 050
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>969 079</u>	<u>1 055 213</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 196	23 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 505	552 608
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>869 378</b>	<b>1 631 002</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 368 976	-3 273 522
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-2 368 976</b>	<b>-3 273 522</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-576 832	3 923 168
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-576 832</b>	<b>3 923 168</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 076 430</b>	<b>2 280 649</b>
Likvida medel vid årets början	3 997 713	1 717 064
Likvida medel vid årets slut	1 921 283	3 997 713
	<u>-2 076 430</u>	<u>2 280 649</u>

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

CA

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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

#### Kassaflödesanalys

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

CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	6 716 268	6 458 112
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2	0
Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	340 122	289 554
Hysesintäkt övrigt	14 050	29 300
Konsumtionsavgift el	282 821	217 577
Avsatt till inre fond	-99 997	-99 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 832	19 320
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 861	23 881
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 911	3 603
	<u>7 313 267</u>	<u>6 949 750</u>
* I årsavgiften ingår TV/bredband, värme och vatten.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-219 391	-262 475
El	-973 832	-685 723
Uppvärmning	-677 128	-652 263
Vatten	-755 836	-701 057
Renhållning	-194 073	-183 205
TV, bredband, iptelefoni	-483 018	-446 281
Obligatoriska besiktningar	-2 250	-1 841
Serviceavtal	-107 317	-79 555
Hissar serviceavtal & besiktning	-80 870	-111 376
Förvaltningskostnader	-982 012	-828 840
Försäkringar	-153 150	-139 572
Fastighetsskatt	-269 590	-258 390
Övriga driftskostnader	-20 412	-41 365
	<u>-4 918 878</u>	<u>-4 391 945</u>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tak	0	-441 776
	<u>0</u>	<u>-441 776</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 000	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-519 045	-447 560
Kostnader överlåtelse och panter	-20 791	-25 327
Föreningsverksamhet	-18 201	-12 829
Kontorsutrustning och -material	-18 322	-684
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-42 392	-31 649
Konsulter	-13 400	0
Förbrukningsinventarier	-14 180	-14 297
Medlemsavgifter HSB	-56 000	-56 000
Arrende, hyra, leasing	0	-186
	<u>-719 330</u>	<u>-606 782</u>

CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-124 500	-115 500
Vicevärdsarvode	-54 000	-54 000
Övriga arvoden	-7 000	-5 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-20 548	-19 425
	<b>-208 048</b>	<b>-195 925</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-900 124	-870 784
Markanläggningar	-53 937	-53 937
Installationer och inventarier	-32 250	-32 250
	<b>-986 311</b>	<b>-956 971</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-1 200	-1 050
	<b>-1 200</b>	<b>-1 050</b>

CA

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 114 636	50 511 558
Årets investering byggnader	3 468 835	603 078
Ingående anskaffningsvärde mark	385 000	385 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 618 111	1 618 111
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 586 582</b>	<b>53 117 747</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-26 830 564	-25 959 780
Årets avskrivningar byggnader	-900 124	-870 784
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 432	-4 495
Årets avskrivningar markanläggningar	-53 937	-53 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 843 057</b>	<b>-26 888 996</b>

**Utgående redovisat värde**

28 743 525 26 228 751

Redovisade värden byggnader	26 852 783	24 284 071
Redovisade värden mark	385 000	385 000
Redovisade värden markanläggningar	1 505 742	1 559 679

**Fastighetsbeteckning: Älgen 8**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1957	68 000 000	18 000 000	86 000 000	86 000 000
Lokaler	1957	930 000	605 000	1 535 000	1 535 000
		<b>68 930 000</b>	<b>18 605 000</b>	<b>87 535 000</b>	<b>87 535 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 476 000	23 476 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 476 000</b>	<b>23 476 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	305 179	305 179
Utgående anskaffningsvärden	305 179	305 179
Ingående avskrivningar	-243 367	-211 117
Årets avskrivningar	-32 250	-32 250
Utgående avskrivningar	-275 617	-243 367
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 563</b>	<b>61 813</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

CA

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående värde pågående nyanläggningar	3 289 321	618 878
Årets Investering hiss	356 813	3 112 022
Årets Investering elservis	910 135	161 499
Årets investering relining	942 029	0
Årets investering laddstolpar	160 000	0
Omklassificering brandskydd från 2021	0	-603 078
Omklassificering hiss till byggnader och mark	-3 468 835	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>2 189 463</b>	<b>3 289 321</b>

Ny elservis i hela föreningen planeras vara klart våren 2024 till en total kostnad på ca 1 300 000 kr.  
Relining bottenstammar hus 16B samt hus 18 planeras klart våren 2024 till en kostnad av ca 1 000 000 kr.  
8 st laddstolpar för el-bilar installeras och beräknas bli klart våren 2024 till en kostnad av ca 300 000 kr.

#### Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	41 870	23 897
Övriga kortfristiga fordringar	47 939	7 092
	<b>89 809</b>	<b>30 989</b>

#### Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	175 840	153 150
Förutbetald kabel-TV och bredband	123 608	120 154
Förutbetald HSB	305 148	295 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 309	4 680
	<b>608 905</b>	<b>573 732</b>

#### Not 14 BANK

SEB	981 596	964 876
SBAB	78 748	76 734
	<b>1 060 344</b>	<b>1 041 610</b>

#### Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	4,54%	2025-10-28	6 393 600	0
SE-Banken Bolån	4,56%	2024-08-28	697 703	274 832
SE-Banken Bolån	4,60%	2026-09-28	5 938 500	142 000
SE-Banken Bolån	4,89%	2024-09-28	2 920 000	0
SE-Banken Bolån	1,08%	2024-02-28	2 160 000	160 000
SE-Banken Bolån	4,57%	2024-09-28	4 500 000	0
			<b>22 609 803</b>	<b>576 832</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 190 100**

Nästa års amortering av långfristig skuld 142 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 277 703

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 419 703**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 307 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 725 643

CA

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	954 819	914 966
Avsättning	99 997	99 997
Uttag	-56 689	-60 143
	<u>998 127</u>	<u>954 819</u>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	23 399	12 199
	<u>23 399</u>	<u>12 199</u>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 590	3 840
Arbetsgivaravgifter	541	1 307
Övriga kortfristiga skulder	0	12 729
	<u>2 131</u>	<u>17 876</u>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	0	3 000
Upplupna sociala avgifter	0	306
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	375 563	447 138
Upplupna räntekostnader	37 827	13 096
Upplupen revision	17 000	16 000
Upplupen kostnad hiss	9 215	513 056
Förutbetalda årsavgifter och hyror	649 464	575 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 578	47 040
	<u>1 134 647</u>	<u>1 614 893</u>

CA



2023-12-31

2022-12-31

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Berglund.....  
Anders Fransson.....  
Anders Lundqvist.....  
Karl Evert Nordin.....  
Kristoffer Ring.....  
Lars-Göran Rodling.....  
Sonja Seidevall.....  
Valborg Öberg

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Anders Byström

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CA



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0721

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älgen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Byström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Älgen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS FRANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:07:32



**KARL EVERT NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:19:32



**SONJA SEIDEVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:22:06



**LARS-GÖRAN RODLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:12:38



**KRISTOFFER RING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:18:31



**VALBORG ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:14:25



**ANDERS BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:15:58



**ANDERS LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:17:11



**ANDREAS BYSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:23:01



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 21:50:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Älgen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS BYSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:17:11



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 21:49:51



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.