



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rytteren i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

| Fastighet   | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Gasellen 22 | 1942-01-01   | 1942                 |

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 855                      |
| 8                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 26 objekt</b> |                                       | <b>855</b>               |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                | Roll                         | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------------------------|------------|
| Susanne Homman      | Ordförande                   | 2020-08-25 |
| Torbjörn Melkersson | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2017-04-01 |
| Pontus Hjort        | Ledamot                      | 2021-11-03 |
| Robert Wiberg       | Ledamot                      | 2017-04-01 |
| Gustav Hagman       | Ledamot                      | 2020-08-25 |
| Viktor Alander      | Ledamot                      | 2021-11-03 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Hagman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Homman, Robert Wiberg och Gustav Hagman.

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: ingen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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 2023-10-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2022  | Återställning mark framsida samt installation av laddstolpar.        |
| 2021  | Dränering och tilläggsisolering av fastighet.                        |
| 2019  | Energideklaration.   |
| 2017  | Nya värmestammar.  |
| 2013  | Isolering av vind.   |
| 2009  | Nya elledningar samt centraler i lägenheterna.                       |
| 2008  | Nya fönster, lägenhets- och källardörrar samt elledningar i källare. |
| 2005  | Installation av fjärrvärme.  |
| 2002  | Stamreovering enligt Proline-metoden.                                |

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

| Årtal | Ändamål                                       |
|-------|---|
| 2024  | Översyn av tak och eventuella åtgärder.       |
| 2026  | Översyn av balkonger och eventuella åtgärder. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 111   | 81    | -3    | 37   | 72   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 808 | 2 014 | 1 685 | 570  | 596  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 808 | 2 014 | 1 685 | 570  | 596  |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 2     | 1    | 1    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 229   | 211   | 237   | 189  | 206  |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 814   | 761   | 754   | 745  | 735  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 93    | 93    | 97   | 97   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 848   | 814   | 691   | 654  | 651  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 725   | 696   | 672   | 654  | 651  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 23    | -15   | -63   | -108 | -114 |
| Soliditet, %                           | 19    | 17    | 19    | 42   | 47   |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Vatten och värme ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 15 130                     | 0   | 0                         | 15 130                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 456 507                    | 0   | 63 000                    | 519 507                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>471 637</b>             | <b>0</b>  | <b>63 000</b>             | <b>534 637</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -89 574                    | -15 251   | -63 000                   | -167 824                   |
| Årets resultat, kr                    | -15 251                    | 15 251  | 22 696                    | 22 696                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-104 825</b>            | <b>0</b>  | <b>-40 304</b>            | <b>-145 128</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>366 812</b>             | <b>0</b>  | <b>22 696</b>             | <b>389 509</b>             |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 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 | -104 824        |
| Årets resultat, kr                                  | 22 696          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -63 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-145 128</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-145 128</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 725 042                  | 696 337                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>725 042</b>           | <b>696 337</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 3 | -337 448                 | -315 751                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | 0                        | -11 878                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -95 320                  | -96 127                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -154 823                 | -184 852                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -72 266                  | -72 266                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-659 858</b>          | <b>-680 874</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>65 185</b>            | <b>15 463</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 24                       | 1                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -42 332                  | -24 159                  |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -180                     | -6 555                   |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-42 488</b>           | <b>-30 713</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>22 697</b>            | <b>-15 250</b>           |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                         |                         |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 1 888 784               | 1 961 050               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>1 888 784</u>        | <u>1 961 050</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                         |                         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500                     | 500                     |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>              | <u>500</u>              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>1 889 284</u></b> | <b><u>1 961 550</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                         |                         |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 137 486                 | 195 583                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 11 | 27 207                  | 27 186                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 31 967                  | 29 820                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>196 661</u>          | <u>252 589</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>196 661</u></b>   | <b><u>252 589</u></b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>2 085 945</u></b> | <b><u>2 214 139</u></b> |



# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                         |                         |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                         |                         |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                         |                         |
| Medlemsinsatser                              |        | 15 130                  | 15 130                  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 519 507                 | 456 507                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>534 637</u>          | <u>471 637</u>          |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                         |                         |
| Balanserat resultat                          |        | -167 824                | -89 574                 |
| Årets resultat                               |        | 22 697                  | -15 250                 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                |        | <u>-145 128</u>         | <u>-104 824</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>389 509</u></b>   | <b><u>366 813</u></b>   |
| <b>Skulder</b>                               |        |                         |                         |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 1 103 250               | 628 750                 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>1 103 250</u>        | <u>628 750</u>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 443 000                 | 1 093 000               |
| Leverantörsskulder                           |        | 41 324                  | 24 231                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 1 639                   | 1 925                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 2 330                   | 2 421                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 104 893                 | 96 999                  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>593 186</u>          | <u>1 218 577</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>1 696 436</u></b> | <b><u>1 847 327</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>2 085 945</u></b> | <b><u>2 214 139</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 65 185                   | 15 463                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 72 266                   | 72 266                   |
|   | <u>137 451</u>           | <u>87 729</u>            |
| Erhållen ränta  | 24                       | 1                        |
| Erlagd ränta  | -43 053                  | -22 476                  |
| Övriga poster   | -180                     | -6 555                   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>94 242</u>            | <u>58 699</u>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -2 168                   | 4 469                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 25 330                   | -25 327                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>117 403</b>           | <b>37 840</b>            |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | 0                        | -500 785                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>-500 785</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -175 500                 | 280 750                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-175 500</b>          | <b>280 750</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-58 097</b>           | <b>-182 195</b>          |
| Likvida medel vid årets början  | 195 583                  | 377 778                  |
| Likvida medel vid årets slut  | 137 486                  | 195 583                  |
|   | <u><b>-58 097</b></u>    | <u><b>-182 195</b></u>   |

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 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: | 15 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:    | 30 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.

|   |       |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 696 384                  | 650 784                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 24 000                   | 19 200                   |
| Konsumtionsavgift el                           | 1 920                    | 0                        |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning        | 1 838                    | 2 387                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | 900                      | 23 966                   |
|  | <b>725 042</b>           | <b>696 337</b>           |
| Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften |                          |                          |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -8 926                   | -8 711                   |
| El   | -26 363                  | -26 295                  |
| Uppvärmning                                    | -127 788                 | -124 171                 |
| Vatten   | -41 923                  | -30 275                  |
| Renhållning                                    | -40 343                  | -31 279                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -50 171                  | -50 141                  |
| Serviceavtal                                   | -757                     | -2 294                   |
| Förvaltningskostnader                          | -7 941                   | -10 457                  |
| Försäkringar                                   | -13 573                  | -10 341                  |
| Fastighetsskatt                                | -19 566                  | -19 566                  |
| Övriga driftskostnader                         | -97                      | -2 222                   |
|  | <b>-337 448</b>          | <b>-315 751</b>          |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>             |                          |                          |
| Underhåll installationer                       | 0                        | -6 088                   |
| Underhåll övrigt                               | 0                        | -5 790                   |
|  | <b>0</b>                 | <b>-11 878</b>           |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -14 525                  | -13 765                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -62 852                  | -57 008                  |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -2 363                   | -483                     |
| Föreningsverksamhet                            | -487                     | 0                        |
| Kontorsutrustning och -material                | 0                        | -1 975                   |
| Förbrukningsinventarier                        | 0                        | -8 854                   |
| Medlemsavgifter HSB                            | -12 070                  | -11 096                  |
| Stämma och styrelse                            | -3 023                   | -2 946                   |
|  | <b>-95 320</b>           | <b>-96 127</b>           |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>     |                          |                          |
| Medelantal anställda                           | 1                        | 1                        |
| Arvode till styrelsen                          | -44 200                  | -46 600                  |
| Löner för anställda                            | -52 000                  | -75 000                  |
| Vicevärdararvode                               | -30 000                  | -30 000                  |
| Sociala avgifter                               | -28 623                  | -33 252                  |
|  | <b>-154 823</b>          | <b>-184 852</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -31 040                  | -31 040                  |
| Markanläggningar                               | -41 226                  | -41 226                  |
|  | <b>-72 266</b>           | <b>-72 266</b>           |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>         |                          |                          |
| Avsieringavgifter lån                          | -180                     | -6 555                   |
|  | <b>-180</b>              | <b>-6 555</b>            |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 1 947 753        | 1 895 753        |
| Årets investering byggnader                     | 0                | 52 000           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 2 800            | 2 800            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 1 439 471        | 990 686          |
| Årets investering markanläggning                | 0                | 448 785          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 390 024</b> | <b>3 390 024</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -1 158 804        | -1 127 764        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -31 040           | -31 040           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -270 170          | -228 944          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -41 226           | -41 226           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 501 240</b> | <b>-1 428 974</b> |

**Utgående redovisat värde****1 888 784**      **1 961 050**

Redovisade värden byggnader

757 909

788 949

Redovisade värden mark

2 800

2 800

Redovisade värden markanläggningar

1 128 075

1 169 301

**Fastighetsbeteckning:** Gasellen 22

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>   | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>    | <b>Föreg år</b>  |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1962           | 4 920 000        | 1 602 000        | 6 522 000        | 6 522 000        |
|                       |                | <b>4 920 000</b> | <b>1 602 000</b> | <b>6 522 000</b> | <b>6 522 000</b> |

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

1 977 000

1 977 000

**Summa ställda säkerheter****1 977 000****1 977 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 207         | 1 186         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 26 000        | 26 000        |
|                                | <b>27 207</b> | <b>27 186</b> |

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring            | 14 653        | 13 573        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 4 134         | 4 177         |
| Förutbetald administration        | 13 180        | 12 070        |
|                                   | <b>31 967</b> | <b>29 820</b> |

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut        | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB     |               | 2,96%     | 2027-04-30 | 231 250          | 12 500                  |
| Stadshypotek AB     |               | 4,70%     | 2026-04-30 | 917 500          | 33 000                  |
| Swedbank Hypotek AB |               | 1,71%     | 2024-10-25 | 397 500          | 30 000                  |
|                     |               |           |            | <b>1 546 250</b> | <b>75 500</b>           |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 103 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 45 500  
 Lån som ska konverteras inom ett år 397 500  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **443 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,67%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 302 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 168 750  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 1 636        | 1 922        |
| Slutskatteskuld föregående år | 3            | 3            |
|                               | <b>1 639</b> | <b>1 925</b> |



2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt         | 480          | 0            |
| Personalens källskatt | 1 380        | 1 680        |
| Arbetsgivaravgifter   | 470          | 741          |
|                       | <b>2 330</b> | <b>2 421</b> |

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Upplupna löner och arvoden              | 5 000          | 3 600         |
| Upplupna sociala avgifter               | 511            | 367           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 21 357         | 22 509        |
| Upplupna räntekostnader                 | 2 331          | 3 052         |
| Upplupen revision                       | 14 165         | 13 390        |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 61 529         | 54 081        |
|   | <b>104 893</b> | <b>96 999</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gustav Hagman

.....  
Pontus Hjort

.....  
Robert Wiberg

.....  
Susanne Homman

.....  
Torbjörn Melkersson

.....  
Viktor Alander

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

.....  
Alexandra Ong  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn, org.nr. 732800-0471

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Ryttaren i Oskarshamn 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. 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE HOMMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 13:15:43



**TORBJÖRN MELKERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:12:38



**ROBERT WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:44:41



**GUSTAV HAGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:01:28



**PONTUS HJORT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:36:49



**VIKTOR ALANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:54:16



**ALEXANDRA ONG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:57:58



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:02:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDRA ONG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:58:06



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:02:06



# 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.