

Årsredovisning
för HSB:s
bostadsrättsförening

Gösen i Tyresö

2023





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gösen 2	1961-01-01	1961
Gösen 3	1961-01-01	1959 och 1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector AS samt ansvarsförsäkring för styrelsen hos Volante Underwriting. Bostadsrättstillägg ingår. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
210	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11940
145	Parkeringar och garageplatser	0
2	Lokaler (hyresrätt)	132
35	Extra förråd (hyresrätt)	96
6	Parkering MC	0
Totalt 398 objekt		12168

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 49 st 2 rok, 97 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Gustavsson	Ordförande fr o m 26 april 2023
Eva Ledéus	Ledamot fr o m 26 april 2023
AnnaMaria Lago	Ledamot
Carina Bolander	Ledamot
Peter Lydahl, HSB	Ledamot fr om 14 december 2023
Thomas Sundström	Ledamot
Dina Stenqvist	Ledamot fr o m 26 april 2023
Andy Xie	Ledamot
Natali Arzoumalian, HSB	Ledamot 17 mar-30 okt 2023
Buster Holm	Ledamot t om 26 april 2023
Jesper Lindholmer	Ordförande t o m 26 april 2023
Kerstin Hedin, HSB	Ledamot t om 23 februari 2023
Lena Blixt	Ledamot t om 26 april 2023

I tur att avgå eller väljas om som ledamot i styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dina Stenqvist, Karin Gustavsson, Eva Ledéus och Andy Xie.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firma tecknas av två i förening av Karin Gustavsson, Eva Ledéus, Carina Bolander och Andy Xie.

Fram till stämman 2023 tecknades firma av två i förening av Jesper Lindholmer, Buster Holm, Carina Bolander och Lena Blixt.

Revisorer har varit: Anders Hagman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anton Söderling (sammankallande) och Anette Henriquez, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från 1:a april.

Föreningen har en aktuell 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 2023-09-19.

I december 2022 och i januari 2023 sattes föreningens fastighetslån om, vilket innebar en mycket högre ränta.

I början av året uppgraderades vårt inpasseringssystem Aptus, då installerades även porttelefoner. I samband med detta så sattes det upp digitala anslagstavlor som även används för bokning av tvättstuga och övernattningslokal.

Under året har föreningen bytt leverantör av IMD (Individuell Mätning och Debitering för el) till Infometric.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Uppgraderingen av inpasseringssystemet Aptus.

Ett torksskåp i 10an-12ans tvättstuga har bytts ut.

Händelser vid årsskiftet och efter räkenskapsåret

Föreningens tre fastighetslån hos Handelsbankens (Stadshypotek) har återigen blivit omsatta till lån med 1 års villkorsperiod och tre månaders ränteperiod med Stibor 3M som referensränta.

Det första lånet som sattes om den 29 december 2023 är på 10 000 000 kr och fick räntan 4,49% fram till ränteomsättningsdagen i slutet av mars.

De andra två lånen sattes om den 30 januari 2024 är på 10 000 000 kr respektive 6 750 000 kr (efter amortering i januari 2024) och fick räntan 4,55% fram till ränteomsättningsdagen i slutet på april.

Avgifterna höjs med 5% from den 1 april 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Uppgradering av inpasseringssystemet Aptus, installation av porttelefon och digitala anslagstavlor
2022	Byte av kompressorer i värmepumpen i Gösen 2 (hus B)
2022	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll, senast genomförda)
2020	Stamspolning (senast genomförda)
2019	Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
2019	Renovering av en hyreslokal
2018	Installation av nya moderna larm i hissarna
2018	Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan
2018	Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel
2017	Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B)
2016	Tvätt av fasad, målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, målning av takdetaljer
2009-2010	Renovering av hissar, byte av hissmotorer
2006-2007	Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar
2003	Renovering av trapphus, soprum med källsortering
2003	Byggt nytt hus med grovsoprum och mc- och mopedgarage
2000-2001	Stambyte
1990-1991	Isolering av fasader samt plåtbeklädnad
1990-1991	Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad

Planerna för de närmsta åren

När vårstädningen är klar 2024 ska markbrunnarna spolade och i samband med detta ska dräneringsrören att filmas för att säkerställa i vilket skick de är. (Arbetet beställdes till våren 2023 men det blev tyvärr bara spolat i markbrunnarna, det gjordes ingen filmning av dräneringsrören.)

Översyn av låssystem och dörrar som inte är anslutna till Aptussystemet ska göras för en trolig utbyggnad av systemet.

Under de kommande 5 åren planeras att göra en uppfräschning av ytskikt i flera av föreningens allmänna utrymmen som soprum, tvättstuga, portar/trappuppgångar, samt i vissa lokaler som Aktersalongen och snickarrum. Det pågår en planering för föreningens mark, där parkering, lekplatser och planteringar/grönytor ska ses över och renoveras. Det planeras även för införandet av laddplatser för elbil.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Stamspolning
2024	Byte av dörrar till tvättstugorna och dörren till 12:ans soprum
2024	Undersökning av dräneringen i marken
2024	Fortsatt arbete med radonmätning och åtgärder vid behov
2024	Uppfräschning av Kabysen (övernattningslokalen)
2024-2025	Eventuell utbyggnad av Aptussystemet och byte av låssystem
2024-2025	Renovering soprummen
2024-2026	Renovering av föreningslokalen Aktersalongen
2024-2028	Renovering av utemiljö (lekplatser, asfalterade ytor, avbärarräcken, motorvärmare & elbilsladdning, rabatter, mm).
2025-2026	Renovering av tvättstugorna
2025-2028	Ommålning av trapphus och källare
2027-2028	Målning och renovering av snickarrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 254.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	259	246	270	235
Skuldsättning, kr/kvm	2 237	2 301	2 383	2 466	2 572
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 261	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	247	238	235	165	192
Årsavgifter, kr/kvm	857	775	760	753	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	852	839	828	811
Nettoomsättning, tkr	10 983	11 002	10 570	10 467	10 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 271	1 503	1 755	1 574	351
Soliditet, %	39	37	34	31	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	595 345	0	0	595 345
Underhållsfond, kr	6 823 372	0	176 595	6 999 967
S:a bundet eget kapital, kr	7 418 717	0	176 595	7 595 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 382 758	1 503 447	-176 595	9 709 610
Årets resultat, kr	1 503 447	-1 503 447	1 271 195	1 271 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 886 205	0	1 094 600	10 980 805
S:a eget kapital, kr	17 304 922	0	1 271 195	18 576 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 830 000 kr samt ianspråktagande skett med 653 405 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	9 886 205
Årets resultat, kr	1 271 195
Reservation till underhållsfond, kr	-830 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 405
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 980 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 980 805
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 983 400	10 999 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359 866	3 140
Summa Rörelseintäkter		11 343 266	11 002 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 200 184	-7 363 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 057	-434 945
Personalkostnader	Not 6	-606 781	-569 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 069 281	-1 069 281
Summa Rörelsekostnader		-9 188 303	-9 437 274
Rörelseresultat		2 154 962	1 565 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	176 716	41 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 060 483	-103 450
Summa Finansiella poster		-883 767	-61 607
Resultat efter finansiella poster		1 271 195	1 503 447
Resultat före skatt		1 271 195	1 503 447
Årets resultat		1 271 195	1 503 447

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 181 735	37 220 667
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	60 698	91 048
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 242 434	37 311 715

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 242 934 **37 312 215**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 441	12 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 783 357	4 343 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	676 700	783 598
Summa Kortfristiga fordringar		6 469 498	5 138 715

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 800 000	4 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 800 000	4 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 000	2 000
Summa Kassa och bank		2 000	2 000

Summa Omsättningstillgångar

11 271 498 **9 940 715**

Summa Tillgångar

47 514 432 **47 252 930**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	595 345	595 345
Fond för yttre underhåll	6 999 967	6 823 372
Summa Bundet eget kapital	7 595 312	7 418 717

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 709 610	8 382 758
Årets resultat	1 271 195	1 503 447
Summa Fritt eget kapital	10 980 805	9 886 205

Summa Eget kapital

18 576 117 **17 304 922**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		350 528	259 341
Skatteskulder		27 073	20 824
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	77 950	112 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 482 764	1 555 449
Summa Kortfristiga skulder		28 938 315	29 948 008

Summa Skulder

28 938 315 **29 948 008**

Summa Eget kapital och skulder

47 514 432 **47 252 930**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 154 962 1 565 054

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 069 281 1 069 281

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 069 281 1 069 281

Erhållen ränta 121 975 41 843

Erlagd ränta -927 350 -110 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 418 868 2 565 961

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 169 704 -110 098

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -142 826 -41 151

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

26 878 -151 249

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 445 747 2 414 712

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -1 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000 -1 000 000

Årets kassaflöde

1 445 747 1 414 712

Likvida medel vid årets början **9 139 223 7 724 511**

Likvida medel vid årets slut **10 584 970 9 139 223**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 265 552 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 605 766	9 258 384
	Hyror lokaler	217 091	188 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	397 500	397 825
	Avgift förbrukningsbaserad (IMD EI)	500 972	677 375
	Avgift Kollektivt bredband	124 283	266 995
	Hyror övrigt	66 892	66 192
	Övriga primära intäkter	151 957	169 130
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 064 461	11 024 169
	Hysesbortfall	-81 061	-24 980
	<i>Summa</i>	-81 061	-24 980
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 983 400	10 999 189
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Kostnadsersättning (2023 Elstöd)	359 866	3 140
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	359 866	3 140
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-791 688	-814 472
	Snö och halk-bekämpning	-276 013	-101 489
	Reparationer	-796 962	-621 932
	Planerat underhåll	-653 405	-580 356
	Försäkringskostnader	-94 815	0
	EI	-969 001	-1 943 937
	Uppvärmning	-1 169 758	-751 642
	Vatten	-848 354	-877 761
	Sophämtning	-408 228	-420 290
	Fastighetsförsäkring	-243 478	-205 018
	Kabel-TV och bredband	-205 751	-342 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-349 450	-334 750
	Förvaltningsavtalskostnader	-367 411	-352 015
	Övriga driftkostnader	-25 869	-17 052
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 200 184	-7 363 689

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 499
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 114	-70 573
	Administrationskostnader	-59 868	-146 177
	Extern revision	-21 250	-20 125
	Medlemsavgifter	-62 600	-62 600
	Föreningsverksamhet	-16 318	-15 497
	Övriga förvaltningskostnader	-90 908	-117 474
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-312 057	-434 945
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 200	-13 640
	Styrelsearvoden	-426 000	-409 200
	Övriga arvoden	-9 940	-11 935
	Sociala avgifter	-141 434	-134 428
	Övriga personalkostnader	-15 207	-156
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-606 781	-569 359
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	393	460
	Ränteintäkter HSB bunden placering	107 991	30 695
	Ränteintäkter Räntebärandekonto hos HSB	67 881	10 877
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	451	-189
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	176 716	41 843
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 060 483	-103 450
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 060 483	-103 450

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	60 936 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	61 928 375	61 928 375
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 707 708	-23 668 776
	Årets avskrivningar	-1 038 932	-1 038 932
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 746 640	-24 707 708
	Utgående redovisat värde	36 181 735	37 220 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 165 000	1 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	411 000	411 000
	Summa	171 576 000	171 576 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 995 000	40 995 000
	Varav i eget förvar	-8 375 000	-8 375 000
	Summa	32 620 000	32 620 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	418 354	418 354
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-327 306	-296 956
	Årets avskrivningar	-30 350	-30 350
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-357 656	-327 306
	Utgående redovisat värde	60 698	91 048
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto och Räntebärandekonto hos HSB	5 782 970	4 337 223		
	Skattekonto	387	5 875		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 783 357	4 343 098		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	54 741	13 536		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621 959	770 063		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	676 700	783 599		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 200 000		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 400 000	1 200 000		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 400 000	2 400 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 800 000	4 800 000		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handkassa	2 000	2 000		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000	2 000		
Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-12-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,5%	2024-01-30	7 000 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	4,5%	2024-01-30	10 000 000	0
				27 000 000	1 000 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			27 000 000	
	Kortfristig del			27 000 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 128	31 306
	Källskatt	69 952	75 231
	Övriga kortfristiga skulder	5 870	5 857
	<i>Summa Övriga skulder</i>	77 950	112 394

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	838 351	950 115
	Upplupna räntekostnader	143 933	10 800
	Övriga upplupna kostnader	500 480	594 534
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 482 764	1 555 449

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö, org.nr. 712400-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö 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 Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hagman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 20:42:24



THOMAS SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:58:26



CARINA BOLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:33:47



ANNA MARIA LAGO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:04:28



DINA STENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:59:24



ANDY XIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:35:56



EVA LEDÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:07:04



PETER LYDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:48:09



ANDERS HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:02:59



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:01:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:08:47



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:00:41



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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