



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLD SVIK org.nr. 789600-0770 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheterna i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skopan 3		1964
Skopan 4		1965

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12199
159	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	45
1	Garage	2340
<b>Totalt 331 objekt</b>		<b>14584</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 38 st 2 rok, 78 st 3 rok, 37 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Svensson	Ordförande
Lars-Erik Eriksson	Ledamot, utsedd av HSB
Lisbeth Öberg	Ledamot
Staffan Lundgren	Ledamot
Inger Holmlund	Ledamot
Åke Fransson	Ledamot
Anders Söderholm	Ledamot
Susanna Nordlund	Ledamot
Kent Ågren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Öberg, Susanna Nordlund Stavbom, Inger Holmlund och Staffan Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Öberg, Jan Svensson, Anders Söderholm och Kent Ågren.

Revisorer har varit: Agneta Lundberg med Verna Hallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bengt Näslund (sammankallande), Esbjörn Branthsson samt Lars-Åke Häggkvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Rönnen 2023-04-19. På stämman deltog 76 st var av 63 röstberättigade medlemmar. Där tog vi beslut 1 av 2 om nya stadgar.

Extrastaämma hölls på Rönnen 2023-11-22 med anledning av beslut 2 av 2 om nya stadgar. På extrastämman deltog 74 st var av 62 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 och uppdaterades senast 2021. I stället föra att göra stora uppdateringar av den gamla underhållsplanen, tittar vi nu på att ta fram en helt ny plan under 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-23.

Hissen i 1C byttes och det tog 5 veckor innan vi kunde använda den igen.

Bytte tak på två balkonger 1C och 1B.

6 st laddstolpar installerade vid miljöhuset, det första de som ska titta på en lägenhet frågar efter är laddstolpar.

Vi hade en anonym anmälare som anmälde spolplattan till Miljöenheten på kommunen vilket gjorde att vi fick kontrollera tätning, utsläpp och skicka prover till ett labb i Umeå, i skrivande stund så vet vi inte vad utfallet blir. Vi satte även in en högtryckspump och en fläkt på spolplattan.

Vi behövde höja avgiften med 3% och höja garagehyran, på grund av att driftkostnaden ökat betydligt.

### Inviduell Mätning Debitering(IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD-el och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

### Senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Informationsskärmar, Ett nytt styrsystem för värmesystemet
2020	Varmvattenberedare miljöhus, Entre glasparti, Vägbelyningsstolpar, Takbesiktning och tilläggsisolering, Entrebelysning och bytt hiss på 3B.
2021	Renoverat toaletter 3A och 3B, Nya vindskydd på uteplatser vid 1C och 3B, nytt kök i uthyrningslägenheten, motorstyrning på porten till miljöhuset.
2022	Bytt golv i kallgaraget, Vi har monterat Steni fasadplattor på norra gaveln av garaget, byttes innerdörrar i hissen på 1b och 1c, Bytt tak på två balkonger 1C och 3B. Nya vindskydd på uteplatser vid 3A och 3C.
2023	Installerade laddstolpar vid miljöhuset. Byte av tak på två balkonger. Byte av Hiss på 1C.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av takbeläggning på hustaken 3A, 3B och 3C. Byte av tak på två balkonger. Värmepump 1C, målning av golv miljöhus
2025	Byte av takbeläggning på hustaken 1A, 1B och 1C. Byte av tak på två balkonger.
2026	Byte av ventilationen i varmgaraget.
2027	Gångdörrar kallgarage och verkstaden, byte av tak på två balkonger, passersystem garage, Hiss.
2028	Kartläggning för värmesystem, ventilation i husen och energi

Stick caféet gör ett fantastiskt jobb, med en bra social tillvaro. Damerna som håller i caféet gör ett jättejobb som vi i styrelsen uppskattar mycket.

Ishockeyn fortsätter som vanligt med många besökare.

Städdagen blev lyckad med många som hjälpte till så att området blev snyggt och prydligt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 13 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	181	243	244	287	0
Skuldsättning, kr/kvm	38	76	107	137	168
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	46	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	191	189	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	662	637	637	637	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	86	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	608	721	726	724	0
Nettoomsättning, tkr	8 868	8 787	8 862	8 807	8 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	904	1 472	1 550	1 852	1 929
Soliditet, %	91	87	88	86	83

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	873 220	0	0	873 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	515 755	0	-206 761	308 993
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 388 975</b>	<b>0</b>	<b>-206 761</b>	<b>1 182 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	21 188 081	1 472 081	206 761	22 866 924
Årets resultat, kr	1 472 081	-1 472 081	904 156	904 168
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 660 162</b>	<b>0</b>	<b>1 110 917</b>	<b>23 771 092</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 049 137</b>	<b>0</b>	<b>904 156</b>	<b>24 953 305</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 761 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	22 660 163
Årets resultat, kr	904 168
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 761
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>23 771 092</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>23 771 092</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 867 809	8 787 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 554
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 867 809</b>	<b>8 789 995</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 759 893	-4 423 782
Underhåll enligt plan	Not 5	-446 761	-407 059
Övriga externa kostnader	Not 6	-525 811	-487 022
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-949 631	-896 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 289 216	-1 086 631
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 971 312</b>	<b>-7 300 754</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>896 497</b>	<b>1 489 241</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 365	357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 694	-17 517
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>7 671</b>	<b>-17 160</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>904 168</b>	<b>1 472 081</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 389 003	22 593 159
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 566 550	328 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 955 553</b>	<b>22 921 159</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 955 553</b>	<b>22 921 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 898	4 130
Avräkningskonto HSB		2 022 675	4 233 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	494 686	446 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	311 310	319 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 830 569</b>	<b>5 003 561</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 692 242	47 441
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 692 242</b>	<b>47 441</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 522 810</b>	<b>5 051 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 478 363</b>	<b>27 972 161</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		873 220	873 220
Fond för yttre underhåll		308 993	515 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 182 213</b>	<b>1 388 975</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 866 924	21 188 081
Årets resultat		904 168	1 472 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>23 771 092</b>	<b>22 660 163</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 953 305</b>	<b>24 049 137</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	186 000	558 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>186 000</b>	<b>558 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		372 000	372 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	146 513	150 275
Leverantörsskulder		271 881	284 197
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	146 477	159 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 402 187	2 399 209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 339 058</b>	<b>3 365 024</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 525 058</b>	<b>3 923 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 478 363</b>	<b>27 972 161</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	896 497	1 489 241
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 289 216	1 086 631
	<u>2 185 713</u>	<u>2 575 873</u>
Erhållen ränta	19 365	357
Erlagd ränta	-11 694	-17 517
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 193 384</u>	<u>2 558 712</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 826	374 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 025 966	1 235 270
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 129 592</b>	<b>4 168 539</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 323 610	-6 529 889
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 323 610</b>	<b>-6 529 889</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-372 000	-372 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-372 000</b>	<b>-372 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-566 018</b>	<b>-2 733 350</b>
Likvida medel vid årets början	4 280 935	7 014 285
Likvida medel vid årets slut	3 714 917	4 280 935
	<u>-566 018</u>	<u>-2 733 350</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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 580 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	7 776 276	7 776 276
Årsavgiftsbortfall bostäder	-23 994	-23 739
Hysesintäkt garage och bilplatser	695 806	623 563
Hysesintäkt övrigt	46 295	38 520
Konsumtionsavgift el	298 059	298 362
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 805	20 264
Övriga fakturerade kostnader	34 835	18 650
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 727	35 544
	<b>8 867 809</b>	<b>8 787 441</b>
* I årsavgiften ingår TV/bredband, värme samt kall- och varmvatten.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag för sjuklönekostnader	0	2 554
	<b>0</b>	<b>2 554</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-478 095	-444 025
El	-763 843	-750 051
Uppvärmning	-934 262	-844 037
Vatten	-812 690	-733 796
Renhållning	-184 697	-168 912
Bevakningskostnader	-76 695	-71 764
TV, bredband, iptelefoni	-456 409	-457 614
Serviceavtal	-65 317	-63 663
Hissar serviceavtal & besiktning	-79 621	-82 576
Förvaltningskostnader	-421 056	-331 768
Försäkringar	-130 336	-119 028
Fastighetsskatt	-292 490	-288 290
Övriga driftskostnader	-64 383	-68 259
	<b>-4 759 893</b>	<b>-4 423 782</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer, värmepump	-124 010	0
Underhåll huskropp utvändigt	-267 751	-407 059
Underhåll OVK	-55 000	0
	<b>-446 761</b>	<b>-407 059</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 125	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-349 631	-316 166
Kostnader överlåtelse och panter	-13 514	-22 694
Föreningsverksamhet	-5 286	-11 887
Kontorsutrustning och -material	-3 688	-906
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 921	-18 829
Konsulter	-21 797	0
Förbrukningsinventarier	-35 152	-41 291
Medlemsavgifter HSB	-58 700	-58 700
Arrende, hyra, leasing	0	-174
	<b>-525 811</b>	<b>-487 022</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-71 400	-86 400
Löner för anställda	-438 869	-366 809
Vicevärdsarvode	-138 000	-138 000
Övriga personalkostnader	-10 938	-7 249
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-172 202	-171 121
Uttagsskatt	-115 223	-123 681
	<b>-949 631</b>	<b>-896 259</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 256 035	-1 053 450
Markanläggningar	-33 181	-33 182
	<b>-1 289 216</b>	<b>-1 086 631</b>

2023-12-31 2022-12-31

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 399 311	39 804 006
Årets investering byggnader	85 060	6 595 305
Ingående anskaffningsvärde mark	378 354	378 354
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 392 016	3 392 016
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 254 741</b>	<b>50 169 681</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-24 317 233	-23 263 783
Årets avskrivningar byggnader	-1 256 035	-1 053 450
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 259 290	-3 226 109
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 181	-33 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 865 739</b>	<b>-27 576 523</b>

**Utgående redovisat värde**

21 389 003 22 593 159

Redovisade värden byggnader	20 911 104	22 082 079
Redovisade värden mark	378 354	378 354
Redovisade värden markanläggningar	99 544	132 726

**Fastighetsbeteckning: Skopan 3,4**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	85 000 000	22 000 000	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1964	2 632 000	1 603 000	4 235 000	4 235 000
		<b>87 632 000</b>	<b>23 603 000</b>	<b>111 235 000</b>	<b>111 235 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	23 538 400	23 538 400
varav i eget förvar	-15 733 200	-15 733 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 805 200</b>	<b>7 805 200</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar, hiss (och garage 2022)	328 000	393 416
Årets investering garage	0	6 529 889
Årets Investering, hiss	1 238 550	0
Årets investering, laddboxar för el-bil	85 060	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-85 060	-6 595 305
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 566 550</b>	<b>328 000</b>

Pågående nyanläggningar avser hiss på 1C, planeras vara klart VT 2024 till en total utgift av 1 650 000kr.

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	317 387	303 082
Övrig skattefordran	139 106	143 306
Övriga kortfristiga fordringar	38 193	0
	<b>494 686</b>	<b>446 388</b>

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Förutbetald försäkring	116 010	130 434	
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 512	38 187	
Förutbetald HSB	130 507	127 111	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 281	23 817	
	<b>311 310</b>	<b>319 549</b>	
<b>Not 13 BANK</b>			
Nordea	183 324	47 441	
SBAB	1 508 918	0	
	<b>1 692 242</b>	<b>47 441</b>	
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		Nästa års amortering	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
Stadshypotek	1,54%	2025-06-30	558 000
			<b>558 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>186 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			372 000
Lån som ska konverteras inom ett år			0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<b>372 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			186 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>			
Ingående värde	150 275	150 822	
Uttag	-3 762	-548	
	<b>146 513</b>	<b>150 275</b>	
<b>Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Mervärdeskatt	115 223	132 845	
Personalens källskatt	10 583	11 109	
Arbetsgivaravgifter	11 456	11 815	
Övriga kortfristiga skulder	9 215	3 574	
	<b>146 477</b>	<b>159 343</b>	
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>			
Upplupen semesterskuld	103 486	45 912	
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	382 291	350 777	
Upplupen revision	18 000	16 000	
Upplupen garagerenovering	0	886 687	
Upplupen kostnad hiss	0	328 000	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	766 528	745 004	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 882	26 829	
	<b>1 402 187</b>	<b>2 399 209</b>	

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Söderholm.....  
Inger Holmlund.....  
Jan Svensson.....  
Kent Ågren.....  
Lars-Erik Eriksson.....  
Lisbeth Öberg.....  
Staffan Lundgren.....  
Susanna Nordlund.....  
Åke Fransson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Agneta Lundberg

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0770

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örnsköldsvik

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 11:11:17



**STAFFAN LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:52:07



**KENT ÅGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:50:23



**LARS-ERIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 11:34:41



**LISBETH ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:53:51



**SUSANNA NORDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:53:10



**ÅKE FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 15:03:26



**ANDERS SÖDERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:54:22



**INGER HOLMLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:54:59



**AGNETA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:56:31



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:10:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**AGNETA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:58:04



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:04:49



# 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.