



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nyponet i Fagersta



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nyponet i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1288 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adresserna Floravägen 15, 17, 19 och 21.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyponet 2	1965-01-01	1900 och 1965
Nyponet 3	1965-01-01	1900 och 1965
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
127	p-platser	0
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8496
2	lokaler (hyresrätt)	79
<b>Totalt 254 objekt</b>		<b>8575</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 66 st 2 rok, 35 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrik Asplund	Ordförande	2019-06-03
Berit Vid	Ledamot	2006-04-24
Stefan Persson	Ledamot	2021-08-10
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot	2023-06-28
Susanne Brandberg	Ledamot	2018-06-04
Sabina Lithner	Ledamot	2018-06-04
Erik Forsberg	Ledamot	2020-08-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Asplund, Erik Forsberg, Sabina Lithner och Susanne Brandberg.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Berit Vid, Stefan Persson, Patrik Asplund och Sabina Lithner.

Revisorer har varit: Inga-Lill Bergius med Kenneth Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Patrik Asplund (sammankallande) och Erik Forsberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Patrik Asplund med Susanne Brandberg som suppleant.

Vicevärd har varit: Patrik Asplund

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 i Föreningens egen lokal. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Höjningen avser att fortsätta behålla en stabil kassa i föreningen för att kunna utföra löpande underhållsåtgärder för att bevara värdet på fastighet och lägenheter.

Vi står också i en tid just nu när det är svårt att sätta en prislapp på kostnader framöver med stigande energipriser och höjda räntor.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi just nu är god.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 306 000kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fjärrvärme
1997	Ombyggnad badrum
2005-2008	Reparation av balkonger
2011	Ny undercentral
2012	Byte frånluftsfläktar
2013	Isolering vindar
2014	Asfaltsytor och lekplatser
2020	Byte låssystem
2020-2021	Fönsterbyte
2022	Entrédörrar och källardörrar
2022	Asfaltering parkering
2023	Styr- och reglercentral
2023	Trådlöst rumsgivarsystem

Följande underhållsåtgärder har dessutom utförts under året:

-Nya ledlampor i samtliga trapphus med funktionen rörelse av/på aktivering.

-Tegelskorstenen vid hus 15 har beklättts med TP20 plåt och en ventilerad topphuv som krävde bygglov. (Den övre halvan)

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

Föreningen följer underhållsplanen och jobbar vidare med att förbättra fastigheterna samt området i sin helhet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Styrelsen har under året deltagit på en informationsträff med HSB Mälardalarna ang nya stadgar.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningens e-postadress: [brf.nypoet@outlook.com](mailto:brf.nypoet@outlook.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	234	222	207	187
Skuldsättning, kr/kvm	853	883	913	939	679
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	861	891	922	948	685
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	183	172	178	181	187
Årsavgifter, kr/kvm	659	647	647	634	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	661	646	647	632	615
Nettoomsättning, tkr	5 670	5 542	5 550	5 424	5 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 311	1 293	1 131	986	1 118
Soliditet, %	65	62	59	54	61

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). Elavtal för lägenheterna tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.

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

**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	934 800	0	0	934 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 383 071	0	8 263	5 391 334
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 317 871</b>	<b>0</b>	<b>8 263</b>	<b>6 326 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 040 804	1 292 672	-8 263	8 325 213
Årets resultat, kr	1 292 672	-1 292 672	1 310 589	1 310 589
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 333 476</b>	<b>0</b>	<b>1 302 326</b>	<b>9 635 802</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 651 347</b>	<b>0</b>	<b>1 310 589</b>	<b>15 961 936</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 306 000 kr samt ianspråktagande skett med 297 737 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	8 333 476
Årets resultat, kr	1 310 589
Reservation till underhållsfond, kr	-306 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	297 737
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 635 802</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>9 635 802</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 670 144	5 542 083
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 670 144</b>	<b>5 542 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 306 006	-3 244 107
Planerat underhåll	Not 4	-297 737	-208 809
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-198 902	-180 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-528 026	-506 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 330 671</b>	<b>-4 139 547</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 339 473</b>	<b>1 402 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	119 650	16 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-148 534	-125 991
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 884</b>	<b>-109 865</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 310 589</b>	<b>1 292 672</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-306 000	-318 000
Disposition underhållsfond		297 737	208 808
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-8 263	-109 192
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 302 326</b>	<b>1 183 480</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	16 381 289	16 587 588
Mark	Not 10	276 480	276 480
Markanläggningar	Not 11	841 095	887 822
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	81 250
		<u>17 498 864</u>	<u>17 833 140</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
		<u>0</u>	<u>3 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 498 864</u>	<u>20 833 140</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	61 639	23 378
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 838 117	2 467 417
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	16 817	7 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>311 221</u>	<u>308 906</u>
		<u>7 227 794</u>	<u>2 806 703</u>
Kassa och bank	Not 16	10 788	10 730
Summa omsättningstillgångar		<u>7 238 582</u>	<u>2 817 434</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>24 737 446</b></u>	<u><b>23 650 574</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		934 800	934 800
Underhållsfond		5 391 334	5 383 071
		<u>6 326 134</u>	<u>6 317 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 325 213	7 040 804
Årets resultat		1 310 589	1 292 672
		<u>9 635 802</u>	<u>8 333 476</u>
Summa eget kapital		<u>15 961 936</u>	<u>14 651 347</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 048 882	7 311 438
		<u>7 048 882</u>	<u>7 311 438</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	262 556	262 556
Leverantörsskulder		57 971	102 930
Aktuell skatteskuld		29 209	18 063
Fond för inre underhåll		612 456	588 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	26 304	24 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	738 133	691 451
		<u>1 726 629</u>	<u>1 687 789</u>
Summa skulder		<u>8 775 511</u>	<u>8 999 227</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>24 737 446</b></u>	<u><b>23 650 574</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 310 589	1 292 672
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	528 026	506 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 838 615</u>	<u>1 799 133</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 391	-111 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 840	126 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 827 064</u>	<u>1 814 181</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-193 751	-926 336
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-81 250
Investeringar i Markanläggningar	0	-934 549
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-193 751</u>	<u>-1 942 135</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-262 556	-257 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-262 556</u>	<u>-257 556</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 370 757</b>	<b>-385 510</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 478 147</b>	<b>5 863 658</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 848 905</b>	<b>5 478 148</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,62 %

Markanläggningar 5%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 599 404 kr. (8 599 404 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, ingår värme och vatten	5 595 908	5 493 012
Hyror, parkeringar	105 700	108 128
Övriga intäkter	55 177	23 181
Bruttoomsättning	<u>5 756 785</u>	<u>5 624 321</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyesbortfall	-17 860	-13 480
Avgiftsfri månad	-5 664	-5 580
Avsatt till inre fond	-63 117	-63 117
	<b>5 670 144</b>	<b>5 542 083</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	737 461	739 741
Reparationer	87 547	190 284
El	161 345	141 875
Uppvärmning	1 146 661	1 072 107
Vatten	258 656	258 137
Sophämtning	188 924	184 012
Övriga avgifter	310 706	270 902
Förvaltningskostnader	246 268	224 062
Tomträttsavgäld	410	410
Fastighetsavgift	94 150	94 150
Övriga driftskostnader	73 878	68 426
	<b>3 306 006</b>	<b>3 244 107</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	171 169	51 031
Underhåll markytor	46 568	0
Underhåll enligt plan	80 000	157 778
	<b>297 737</b>	<b>208 809</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	79 042	72 175
Vicevärdsarvode	55 833	45 833
Övriga arvoden	20 648	16 337
Revisorsarvode	0	6 714
Sociala kostnader	43 379	39 110
	<b>198 902</b>	<b>180 170</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	481 299	459 734
Markanläggningar	46 727	46 727
	<b>528 026</b>	<b>506 461</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	119 176	15 984
Ränteintäkter skattekonto	474	9
Övriga finansiella intäkter	0	133
	<b>119 650</b>	<b>16 126</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	148 174	125 654
Övriga finansiella kostnader	360	337
	<b>148 534</b>	<b>125 991</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	29 424 403	28 498 067
Årets nyanskaffning	193 750	926 336
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	81 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 699 403	29 424 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 836 815	-12 377 081
Årets avskrivningar	-481 299	-459 734
Utgående avskrivningar	-13 318 114	-12 836 815
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 381 289</b>	<b>16 587 588</b>
Taxeringsvärde för Nyponet 2 m fl i Fagersta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 400 000	23 400 000
Byggnad - lokaler	18 000	18 000
	23 418 000	23 418 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	37 000	37 000
	7 837 000	7 837 000
Taxeringsvärde totalt	31 255 000	31 255 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	276 480	276 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 480	276 480
<b>Bokfört värde</b>	<b>276 480</b>	<b>276 480</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	934 549	0
Årets investeringar	0	934 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	934 549	934 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 727	0
Årets avskrivningar	-46 727	-46 727
Utgående avskrivningar	-93 454	-46 727
<b>Bokfört värde</b>	<b>841 095</b>	<b>887 822</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 250	
Årets investeringar	193 750	81 250
Oklassificeringar årets anskaffning	-193 750	
Omklassificeringar	-81 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	81 250
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-11-02, ränta 1,25 %	0	3 000 000
	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	61 639	23 378			
	<b>61 639</b>	<b>23 378</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	16 817	7 002			
	<b>16 817</b>	<b>7 002</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Handkassa	10 788	10 730			
	<b>10 788</b>	<b>10 730</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	934 800	5 383 071	7 040 804	1 292 672	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 292 672	-1 292 672	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-297 737	297 737		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		306 000	-306 000		
Årets resultat				1 310 589	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>934 800</b>	<b>5 391 334</b>	<b>8 325 213</b>	<b>1 310 589</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	243856	4,07%	2027-12-30	1 458 213	36 456
Stadshypotek AB	33257	1,92%	2025-03-01	342 500	130 000
Swedbank	2953253826	1,29%	2025-12-22	3 595 725	76 100
Swedbank	2954296592	1,56%	2026-12-22	1 915 000	20 000
				7 311 438	262 556
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>7 048 882</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 998 658
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 812 800	19 812 800
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 812 800</b>	<b>19 812 800</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				262 556	262 556
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				<b>262 556</b>	<b>262 556</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				12 367	11 629
Källskatt				13 937	13 142
				<b>26 304</b>	<b>24 771</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				488 051	465 347
Upplupna räntekostnader				14 606	15 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				235 476	211 020
				<b>738 133</b>	<b>691 451</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Berit Vid.....  
Erik Forsberg.....  
Gun-Britt Sirén.....  
Susanne Brandberg.....  
Patrik Asplund.....  
Sabina Lithner.....  
Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Inga-Lill Bergius  
Av stämman vald revisor.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyponet i Fagersta, org.nr. 779000-1288

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyponet i Fagersta 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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. 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 HSB Brf Nyponet i Fagersta 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 revisionsssed 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 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.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

IngaLill Bergius  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Nyponet i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK ASPLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 14:45:00



**SUSANNE BRANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:48:41



**BERIT VID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:10:10



**GUN-BRITT SIRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 20:40:35



**STEFAN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:58:20



**ERIK FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:00:23



**SABINA LITHNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 23:06:49



**INGA-LILL BERGIUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:06:50



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:57:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Nyponet i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGA-LILL BERGIUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:02:34



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:56:56





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Nyponet i Fagersta



249  
KR/KVM  
SPARANDE



853  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



1%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



183  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



659  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 249 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 853 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  183 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Elavtal till lägenheterna tecknas och betalas av respektive ägare.	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 659 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.