



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Ymer i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ymer i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1205 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 2019-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adresserna Ringvägen 10 och 12. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diskusen 1	1965-01-01	1965
Spjutet 1	1965-01-01	1965

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	171
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 229
51	p-platser	0
<b>Totalt 136 objekt</b>		<b>6 400</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 16 st 3 rok, 25 st 4 rok, 2 st 5 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	0 / 0	Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Olov Bylund	Ordförande	2006-04-24
Jan-Erik Sandberg	Ledamot	2006-04-24
Mikael Larsson	Ledamot	2015-06-09
Mikael Ravila	Ledamot	2023-06-22
Erika Widén	Suppleant	2023-06-22
Anna Smed	Suppleant	2023-06-22
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Sandberg, Mikael Larsson, Anna Smed och Erika Widen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan-Olov Bylund, Jan-Erik Sandberg, Mikael Larsson och Mikael Ravila.

Revisorer har varit: Monica Johansson Drake med Sisko Pesola som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Jan-Olov Bylund som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Anders Tulkiewicz

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jan-Olov Bylund med Jan-Erik Sandberg som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

På årsavgiften tillkommer individuell mätning av el.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Ekonomi ser enligt styrelsen bra ut, det är inga lån som ska omsättas under 2024. Utvecklingen av årsavgifterna de kommande åren är beroende på hur föreningens kostnader ökar. Bland priserna på el och fjärrvärme.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 164 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Fjärrvärme
1995	Ombyggnad badrum
2001	Fönsterbyte
2006	Balkonger
2007	Enhetsmätning el
2015	Asfaltsarbeten
2017	Värmeväxlare
2018	ELS Webbokning
2019	Trådlösa rumsgivare, montering passagesystem, uppgradering mätare enhetsmätning el
2020	Kompletterande passersystem
2020-2021	Grävt inkommande vatten
2021	Renovering bastu och gym
2022	Installerat 2 st laddstationer för elbil, värmepump och styrutrustning Ringvägsgränden
2023	Nya entrédörrar, upprustning av hissar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Informationsblad angående ändringar av fastighetsskötsel har skickats ut till medlemmarna. Under året har även en gemensam städdag genomförts.

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: [hsb.ymer@hotmail.com](mailto:hsb.ymer@hotmail.com)



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	135	149	142	102
Skuldsättning, kr/kvm	1 777	1 798	1 557	1 570	1 585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 826	1 847	1 599	1 613	1 629
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	212	268	213	210	229
Årsavgifter, kr/kvm	681	637	622	621	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	99	101	101
Totala intäkter, kr/kvm	689	628	611	600	612
Nettoomsättning, tkr	4 298	4 013	3 912	3 837	3 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	640	218	436	469	187
Soliditet, %	28	25	27	25	22

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften räknas även mätning av individuell mätning med.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	554 730	0	0	554 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 483 257	0	-15 429	2 467 828
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 037 987</b>	<b>0</b>	<b>-15 429</b>	<b>3 022 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 012 050	217 886	15 429	1 245 364
Årets resultat, kr	217 886	-217 886	640 002	640 002
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 229 936</b>	<b>0</b>	<b>655 431</b>	<b>1 885 366</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 267 923</b>	<b>0</b>	<b>640 002</b>	<b>4 907 924</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 429 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	1 229 935
Årets resultat, kr	640 002
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 429
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 885 366</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>1 885 366</b>

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 298 201	4 012 741
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	109 665	8 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 407 866</b>	<b>4 021 130</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 793 007	-2 862 393
Planerat underhåll	Not 5	-179 429	-180 313
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-123 279	-135 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-480 289	-446 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 576 004</b>	<b>-3 624 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>831 862</b>	<b>396 748</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 157	10 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-289 017	-189 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 860</b>	<b>-178 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>640 002</b>	<b>217 886</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-164 000	-163 000
Disposition underhållsfond		179 429	180 312
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		15 429	17 312
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>655 431</b>	<b>235 198</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 10	12 214 126	10 891 138
Mark	Not 11	192 712	192 712
Markanläggningar	Not 12	97 255	109 412
Inventarier	Not 13	89 556	111 944
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	486 600
		<u>12 593 648</u>	<u>11 791 806</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 593 648</u>	<u>11 791 806</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	-6 244	-2 708
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 370 036	4 665 131
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	142 466	96 517
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>259 244</u>	<u>463 122</u>
		<u>4 765 502</u>	<u>5 222 062</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 765 502</u>	<u>5 222 062</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>17 359 150</u></b>	<b><u>17 013 868</u></b>



<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		554 730	554 730
Underhållsfond		2 467 828	2 483 257
		<u>3 022 558</u>	<u>3 037 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 245 364	1 012 050
Årets resultat		640 002	217 886
		<u>1 885 367</u>	<u>1 229 935</u>
Summa eget kapital		<u>4 907 925</u>	<u>4 267 923</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	11 252 819	9 033 103
		<u>11 252 819</u>	<u>9 033 103</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	120 332	2 471 455
Leverantörsskulder		80 889	232 447
Aktuell skatteskuld		10 698	8 040
Fond för inre underhåll		553 908	588 303
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	7 438	3 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	425 141	408 879
		<u>1 198 406</u>	<u>3 712 843</u>
Summa skulder		<u>12 451 225</u>	<u>12 745 946</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>17 359 150</b></u>	<u><b>17 013 868</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	640 002	217 886
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	480 289	446 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 120 291</u>	<u>664 151</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	161 466	-313 561
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-163 314	66 305
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 118 443</u>	<u>416 895</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 282 131	-65 244
Pågående investeringar		-486 600
Investeringar i markanläggningar		-121 569
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 282 131</u>	<u>-673 413</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-131 407	-79 841
Nytt lån	0	1 622 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-131 407</u>	<u>1 542 159</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-295 095</b>	<b>1 285 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 665 131</b>	<b>3 379 491</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 370 036</b>	<b>4 665 131</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 1,85 %

Markanläggningar 10%

Inventarier 10%

#### 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 7 802 479 kr. (7 802 479 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, vatten och TV	3 929 851	3 775 887
Hyror, parkering	162 900	163 300
Övriga avgifter, el	322 792	193 803
Övriga intäkter	20 170	17 862
Bruttoomsättning	<u>4 435 713</u>	<u>4 150 852</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-1 760	-669
Hyesbortfall	-46 600	-48 290
Avsatt till inre fond	-89 152	-89 152
	<b>4 298 201</b>	<b>4 012 741</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	109 665	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 389
	<b>109 665</b>	<b>8 389</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	395 345	358 745
Reparationer	188 682	198 569
El	428 072	585 601
Uppvärmning	759 038	960 150
Vatten	172 229	171 641
Sophämtning	124 765	114 775
Övriga avgifter	202 191	187 114
Gemensamhetsanläggning	171 573	-33 539
Förvaltningskostnader	208 873	193 611
Tomträtsavgäld	135	135
Fastighetsavgift	67 242	67 242
Övriga driftskostnader	74 862	58 349
	<b>2 793 007</b>	<b>2 862 393</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>179 429</u>	<u>180 313</u>
	<b>179 429</b>	<b>180 313</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	66 747	71 402
Vicevärdararvode	37 000	37 000
Revisorsarvode	0	6 714
Sociala kostnader	19 532	20 295
	<b>123 279</b>	<b>135 411</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	445 744	411 720
Markanläggningar	12 157	12 157
Inventarier	22 388	22 388
	<b>480 289</b>	<b>446 265</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	96 679	10 573
Ränteintäkter skattekonto	432	10
Övriga finansiella intäkter	46	6
	<b>97 157</b>	<b>10 590</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	289 017	188 887
Övriga finansiella kostnader	0	565
	<b>289 017</b>	<b>189 452</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 313 947	22 248 703
Årets omklassificering	1 768 731	65 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 082 678	22 313 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 422 809	-11 011 089
Årets avskrivningar	-445 744	-411 720
Utgående avskrivningar	-11 868 553	-11 422 809
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 214 126</b>	<b>10 891 138</b>
Taxeringsvärde för Diskusen 1 och Spjutet 1 i Fagersta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 000 000	17 000 000
Byggnad - lokaler	135 000	135 000
	17 135 000	17 135 000
Mark - bostäder hyreshus	4 654 000	4 654 000
Mark - lokaler	93 000	93 000
	4 747 000	4 747 000
Taxeringsvärde totalt	21 882 000	21 882 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	192 712	192 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 712	192 712
<b>Bokfört värde</b>	<b>192 712</b>	<b>192 712</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	121 569	0
Årets investeringar	0	121 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 569	121 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 157	0
Årets avskrivningar	-12 157	-12 157
Utgående avskrivningar	-24 314	-12 157
<b>Bokfört värde</b>	<b>97 255</b>	<b>109 412</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	223 884	223 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 884	223 884
Ingående avskrivningar	-111 940	-89 552
Årets avskrivningar	-22 388	-22 388
Utgående avskrivningar	-134 328	-111 940
<b>Bokfört värde</b>	<b>89 556</b>	<b>111 944</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	486 600	
Årets investeringar	1 282 131	673 413
Omklassificeringar	-1 768 731	-186 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	486 600

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-6 244	-2 708		
		<b>-6 244</b>	<b>-2 708</b>		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		12 646	8 495		
Övriga fordringar		129 820	88 022		
		<b>142 466</b>	<b>96 517</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	554 730	2 483 257	1 012 050	217 886	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			217 886	-217 886	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-179 429	179 429		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		164 000	-164 000		
Årets resultat				640 002	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>554 730</b>	<b>2 467 828</b>	<b>1 245 364</b>	<b>640 002</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	228498	1,48%	2026-03-30	3 676 400	0
Stadshypotek AB	231260	1,74%	2025-01-30	921 868	0
Stadshypotek AB	231261	1,97%	2027-01-30	856 524	0
Stadshypotek AB	234411	3,98%	2027-12-01	1 588 000	34 000
Stadshypotek AB	234904	3,93%	2028-01-30	527 638	12 792
Stadshypotek AB	234905	3,93%	2028-01-30	449 935	10 908
Stadshypotek AB	234906	3,93%	2028-01-30	1 362 475	44 300
Stadshypotek AB	235176	1,97%	2027-01-30	1 990 311	18 332
				11 373 151	120 332
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>11 252 819</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					10 771 491
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 054 600	14 054 600
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>14 054 600</b>	<b>14 054 600</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				120 332	120 332
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	2 351 123
				<b>120 332</b>	<b>2 471 455</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				944	944
Källskatt				2 775	2 775
Övriga kortfristiga skulder				3 719	0
				<b>7 438</b>	<b>3 719</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				377 992	369 902
Upplupna räntekostnader				17 155	22 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				29 994	16 213
				<b>425 141</b>	<b>408 879</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

.....  
Jan-Olov Bylund.....  
Mikael Ravila.....  
Gun-Britt Siren.....  
Jan-Erik Sandberg.....  
Mikael Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Monica Johansson Drake  
Av stämman vald revisor.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Fagersta, org.nr. 779000-1205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer 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 Ymer 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Monica Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN-OLOV BYLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:07:43



**JAN-ERIK SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:02:13



**MIKAEL LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:31:05



**MIKAEL RAVILA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:58:13



**GUN-BRITT SIRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:53:04



**MONICA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:28:20



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:26:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MONICA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:26:57



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:25:34





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Ymer i Fagersta



203

KR/KVM

SPARANDE



1777

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



212

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



681

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> 203 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> 1777 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>  3%	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>  212 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	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> 681 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) I årsavgiften ingår individuell mätning av el.	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.