



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Olsgården i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Olsgården i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-5599 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pettersgården 1-40	1980-01-01	1980
Flinkagården 41-82	1980-01-01	1980

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring. 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.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Grönryteskötsel har Maskinring Örebro Län ansvarat för. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV. Föreningen har 2019 genom Open Infra installerat fiberuttag i samtliga lägenheter.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 656
46	p-platser (arrenderade av Kumla kommun)	0
1	lägenheter (hyresrätt)	64
Totalt 126 objekt		7 720

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 37 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Föreningen har 2 föreningsgårds lokaler, Pettersgården och Flinkagården som kan hyras av medlemmar för sammankomster med eller utan övernattnin samt användas av styrelsen vid behov.

Till varje lägenhet hör ett garage. Föreningen har ytterligare 2 garage som används till förråd. Föreningen har tidigare haft tillgång till en grusparkering för gäster men denna är nu uppsagd av kommunen. Föreningen har tecknat ett arrendeavtal med kommunen gällande parkering för personbilar. Arrendetiden utgör tjugofem (25) år. En ny parkering har iordningställts med 46 platser för föreningens medlemmar på marken som föreningen arrenderar av kommunen. Den har tagits i bruk under första



kvartalet 2017. Föreningen har även 4 gästparkeringsplatser. Under 2019 så har föreningen genom Klimat Klivet installerat laddstolpar för elbilar/hybrider på totalt 11 parkeringar varav 1 är gästparkering och även den för elbilsaddning.

Lägenheten Flinkagatan 42, 2 rok 63,5 kvm ägs av bostadsrättsföreningen och hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Britt-Christin Svedin	Ordförande	2014-06-03
Lilian Strid	Ledamot	2015-06-11
Carina Larsson	Ledamot	2017-06-19
Mikael Sennerström	Ledamot	2020-06-25
Roger Pekkala	Ledamot	2009-05-19
Holger Moritz	Ledamot	2017-06-19
Erik Svensson	Ledamot	2017-06-19
Magnus Mikael Czerwinski	Suppleant	2022-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Christin Svedin, Carina Larsson och Mikael Sennerström samt suppleanten Magnus Czerwinski.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft två extra möten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Christin Svedin, Carina Larsson, Roger Pekkala och Erik Svensson.

Revisorer har varit: Per Persson med Margita Arkelöv som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Sofi Rönnberg (sammankallande) och Roy Arnesen, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktige till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Britt-Christin Svedin utsågs till fullmäktigeombud med Carina Larsson som ersättare till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd har varit: Björn Wallner.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 i Kumlabyskolans matsal. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma 2023-10-24 i Kumlabyskolans matsal där stämman behandlade HSBs nya normalstadgar. På extra stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 115 208 kr. Under året har föreningen amorterat 736 762 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 79 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-21. Besiktningen utfördes av vicevärd, revisor och gårdsansvariga.

En stycken offentlig laddplats installerats på vår gästparkering, 10 lägenheter har fått nya bodar, tagit bort tujor och träd med rötter då rötterna har gått in i avloppsrören och orsakat stopp. Nätat kajbon då de stör medlemmarna. Iordningställt övernattnig på föreningsgården Flinkagården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Byte värmexlare
2017	Anläggning bilparkering
2017	Byte garageportar
2017	Nya fönster
2018	Nya lägenhetsdörrar
2019	Installation fiberuttag
2019	Elbilsladdning
2021	Plåtskott runt alla garageportar
2021	Borttagning garagevingar
2021	Byte av samtliga stuprör
2022	Byte av samtliga takfläktar
2022	OVK med rengöring av alla v-rör
2022	Nya friskluftsintag i alla lgh
2022	Asfaltering parkering
2023	Installation av 1 offentlig elbilsladdare

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet

Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Del av styrelsen har deltagit på Bostadsrättsjuridik som HSB Mälardalarna höll i. Ordförande har deltagit på ägarträff i Örebro samt Verksamhetsfräffar.

Medlemmarna har erhållit aktuell information i form av ett informationsblad från styrelsen 4 gånger löpande under året. Dessutom har föreningen uppdaterat sidor i vår medlemspärm med ordning och trivselregler. Styrelsen har även anordnat medlemsmöten med nya medlemmar när de är godkända innan inflyttning sker. Föreningens årliga vårstädning och höststädning med korb och fika samt föreningsstämma har som vanligt anordnats av föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	150	203	205	149
Skuldsättning, kr/kvm	3 253	3 349	3 443	3 536	3 659
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 280	3 377	3 472	3 566	3 659
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	21	21	17	15	15
Årsavgifter, kr/kvm	533	533	533	516	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	533	531	528	514	494
Nettoomsättning, tkr	4 097	4 098	4 074	3 969	3 812
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-891	288	672	221
Soliditet, %	16	15	17	16	14

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). I energikostnad ingår inte värme och vatten för bostäderna.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 109 291	0	0	1 109 291
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	178 980	0	0	178 980
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 861 132	0	-133 127	1 728 005
S:a bundet eget kapital, kr	3 149 403	0	-133 127	3 016 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 679 737	-890 926	133 127	1 921 938
Årets resultat, kr	-890 926	890 926	-17 767	-17 767
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 788 811	0	115 360	1 904 171
S:a eget kapital, kr	4 938 214	0	-17 767	4 920 447

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 212 127 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	1 788 811
Årets resultat, kr	-17 767
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	212 127
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 904 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 904 171

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 096 527	4 098 479
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	18 697	0
Summa rörelseintäkter		4 115 224	4 098 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 244 765	-2 101 706
Planerat underhåll	Not 5	-212 127	-1 182 507
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-421 038	-420 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-804 224	-864 625
Summa rörelsekostnader		-3 682 154	-4 569 515
Rörelseresultat		433 070	-471 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 193	5 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-499 030	-425 212
Summa finansiella poster		-450 837	-419 890
Årets resultat		-17 767	-890 926
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-121 000
Disposition underhållsfond		212 127	861 638
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		133 127	740 638
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		115 360	-150 288

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	25 975 830	26 624 646
Mark	Not 11	1 888 000	1 888 000
Markanläggningar	Not 12	900 530	976 738
Inventarier	Not 13	475 200	554 400
		<u>29 239 560</u>	<u>30 043 784</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 240 060</u>	<u>30 044 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	123	123
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 687 754	1 697 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	66 568	118 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		241 059	222 973
		<u>1 995 504</u>	<u>2 038 543</u>
Kassa och bank	Not 17	7 492	8 859
Summa omsättningstillgångar		<u>2 002 996</u>	<u>2 047 402</u>
Summa tillgångar		<u>31 243 056</u>	<u>32 091 686</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 109 291	1 109 291
Upplåtelseavgifter		178 980	178 980
Underhållsfond		1 728 005	1 861 132
		<u>3 016 276</u>	<u>3 149 403</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 921 938	2 679 737
Årets resultat		-17 767	-890 926
		<u>1 904 172</u>	<u>1 788 811</u>
Summa eget kapital		<u>4 920 448</u>	<u>4 938 214</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	20 502 462	19 796 544
		<u>20 502 462</u>	<u>19 796 544</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 612 746	6 055 426
Leverantörsskulder		69 689	74 423
Aktuell skatteskuld		31 540	131 190
Fond för inre underhåll		562 341	575 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	137 579	131 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	406 251	388 771
		<u>5 820 146</u>	<u>7 356 927</u>
Summa skulder		<u>26 322 608</u>	<u>27 153 471</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 243 056</u>	<u>32 091 686</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-17 767	-890 926
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	804 224	864 625
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>786 457</u>	<u>-26 301</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 494	-88 217
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-94 101</u>	<u>59 300</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	725 850	-55 218
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-736 762</u>	<u>-728 190</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-736 762	-728 190
Årets kassaflöde	-10 912	-783 408
Likvida medel vid årets början	1 706 158	2 489 566
Likvida medel vid årets slut	1 695 246	1 706 158

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 1,8 %

Markanläggningar 5-10 %

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 20 549 763 kr. (20 549 763 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 077 696	4 077 696
Hyror	114 624	109 375
Övriga intäkter	27 317	28 818
Bruttoomsättning	<u>4 219 637</u>	<u>4 215 889</u>
Hyresbortfall	-31 700	-26 000
Avsatt till inre fond	<u>-91 410</u>	<u>-91 410</u>
	4 096 527	4 098 479
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	18 697	0
	<u>18 697</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	350 089	368 546
Reparationer	442 285	272 608
El	130 522	135 310
Uppvärmning	26 307	24 317
Vatten	3 343	3 820
Sophämtning	115 112	84 699
Övriga avgifter	290 417	264 154
Förvaltningskostnader	192 845	171 198
Tomträttsavgäld	1 302	1 222
Fastighetsavgift (För mkt skatt 2022, belopp 39 113 kr)	628 700	687 630
Övriga driftskostnader	63 844	88 202
	<u>2 244 765</u>	<u>2 101 706</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	112 119
Underhåll markytor	0	208 750
Underhåll enligt plan	212 127	861 638
	<u>212 127</u>	<u>1 182 507</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	202 409	207 850
Vicevärdsarvode	50 000	50 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	1 015	1 540
Sociala kostnader	51 194	50 706
	<u>318 618</u>	<u>324 096</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	92 750	87 450
Sociala kostnader	9 470	8 930
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>102 420</u>	<u>96 580</u>
	<u>421 038</u>	<u>420 676</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året. Löner och ersättningar avser underhållsarbete mm i föreningen.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	648 816	709 218
Markanläggningar	76 208	76 207
Inventarier	79 200	79 200
	<u>804 224</u>	<u>864 625</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	47 266	5 072

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter skattekonto	921	243
Övriga finansiella intäkter	6	6
	48 193	5 322
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	498 130	423 628
Övriga finansiella kostnader	900	1 584
	499 030	425 212

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 386 905	39 386 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 386 905	39 386 905
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 762 259	-12 053 041
Korrigerig avskrivning 2021 o 2022	40 030	0
Årets avskrivningar	-688 846	-709 218
Utgående avskrivningar	-13 411 075	-12 762 259
Bokfört värde	25 975 830	26 624 646
Taxeringsvärde för Flinkagården 42 m. fl och Pettersgården 1 m.fl i Kumla. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder småhus	68 204 000	68 204 000
Byggnad - lokaler	0	0
	68 204 000	68 204 000
Mark - bostäder småhus	23 480 000	23 480 000
Mark - lokaler	0	0
	23 480 000	23 480 000
Taxeringsvärde totalt	91 684 000	91 684 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 888 000	1 888 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 888 000	1 888 000
Bokfört värde	1 888 000	1 888 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 419 484	1 419 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 419 484	1 419 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-442 746	-366 539
Årets avskrivningar	-76 208	-76 207
Utgående avskrivningar	-518 954	-442 746
Bokfört värde	900 530	976 738
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	968 512	968 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	968 512	968 512
Ingående avskrivningar	-414 112	-334 912
Årets avskrivningar	-79 200	-79 200
Utgående avskrivningar	-493 312	-414 112
Bokfört värde	475 200	554 400
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		123	123		
		123	123		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		66 568	118 148		
		66 568	118 148		
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto		7 492	8 859		
		7 492	8 859		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 980	1 109 291	1 861 132	2 679 737	-890 926
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-890 926	890 926
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-212 127	212 127	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			79 000	-79 000	
Årets resultat					-17 767
Belopp vid årets slut	178 980	1 109 291	1 728 005	1 921 938	-17 767
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	852437722	1,93%	2027-02-25	5 305 331	68 000
Swedbank	852437730	1,51%	2024-06-19	4 066 691	200 000
Swedbank	852437748	4,54%	2025-04-25	5 318 664	118 073
Swedbank	2857780007	1,18%	2026-06-17	3 424 522	200 000
Swedbank	2859522159	1,29%	2026-12-22	7 000 000	160 000
				25 115 208	746 073
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 502 462	
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					21 384 843
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				29 594 100	29 594 100
Summa ställda säkerheter				29 594 100	29 594 100
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				746 073	736 763
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 866 673	5 318 663
				4 612 746	6 055 426
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				51 092	49 648
Källskatt				83 487	82 050
Övriga kortfristiga skulder				3 000	0
				137 579	131 698
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				331 161	339 118
Upplupna räntekostnader				61 839	38 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				13 251	11 000
				406 251	388 771

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Britt-Christin Svedin

Carina Larsson

Erik Svensson

Holger Moritz

Lilian Strid

Roger Pekkala

Mikael Sennerström

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Per Persson

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olsgården i Kumla, org.nr. 716411-5599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olsgården i Kumla 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Olsgården i Kumla 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 revisionsd 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 fortlopande 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 revisionsd 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BRITT-CHRISTIN SVEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:23:25



HOLGER MORITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:07:13



ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 06:07:21



MIKAEL SENNERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:22:42



CARINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:09:04



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:48:31



ROGER PEKKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:20:46



PER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:35:29



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:41:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:42:23

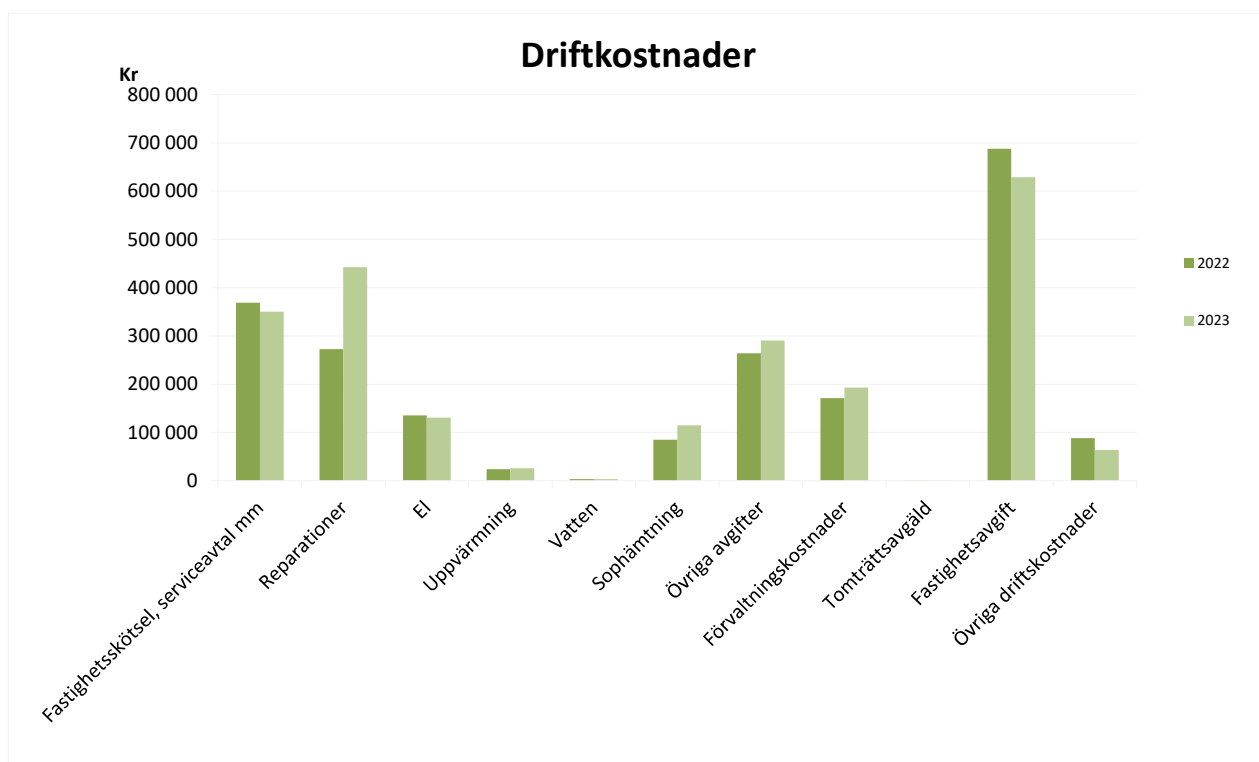
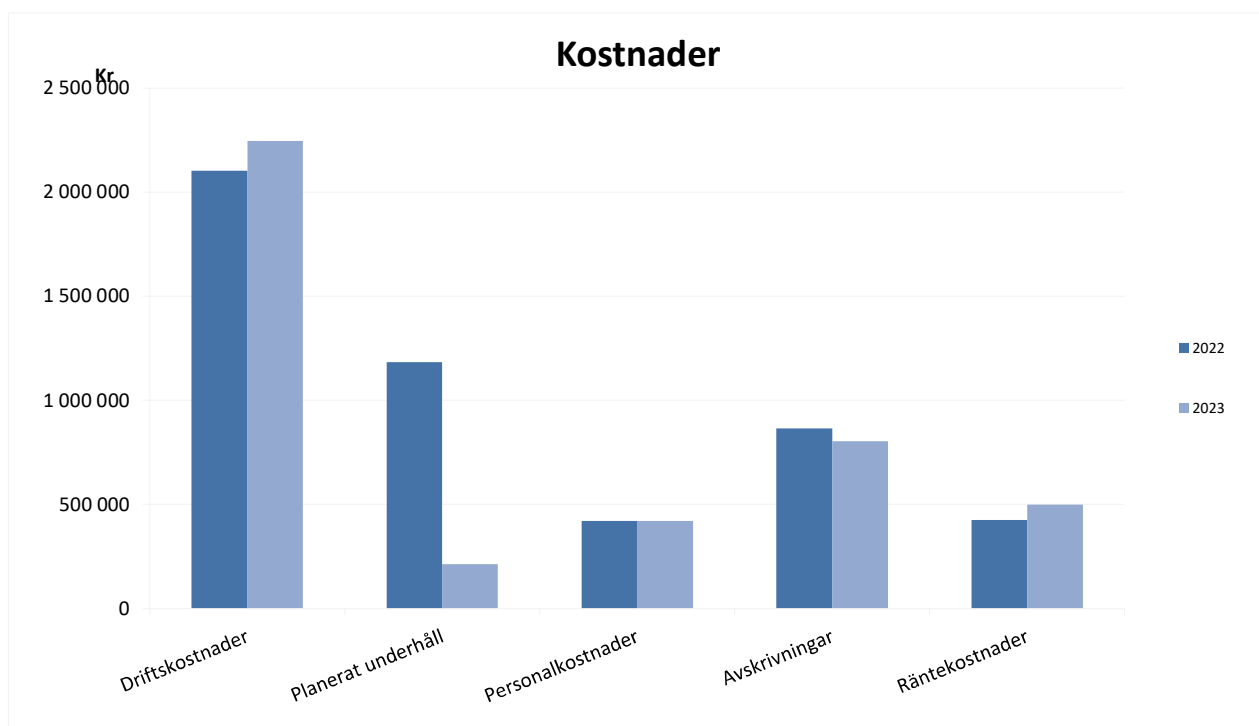


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:42:56







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Olsgården i Kumla



129

KR/KVM

SPARANDE



3253

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



21

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



533

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 129 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 3253 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
	Räntekänslighet 6%	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 %
	Energikostnad 21 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). I energikostnad ingår inte värme och vatten för bostäderna.	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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 533 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.

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.