



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Saturnus i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944-07-28. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Saturnus 6 i Borlänge kommun med adresserna Östra Flintgatan 5, Hagavägen 62-64 samt Saresgatan 16.

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Saturnus 6 | 1946-01-01 | 1946 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8 | lokaler (hyresrätt) | 247 |
| 24 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1365 |
| 16 | p-platser | 0 |
| Totalt 48 objekt | | 1612 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-------------------|-------------|
| Linda Jansson | Ordförande |
| Malin Nyström | Sekreterare |
| Pia Larsson | Ledamot |
| Rickard Lindqvist | Ledamot |
| Helene Forsman | HSB-ledamot |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Jansson, Malin Nyström och Pia Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Jansson och Malin Nyström.

Revisorer har varit: Carina Herbertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Linda Jansson med Malin Nyström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Hushållsel och bredband bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2011 | Parkeringsbyggnation samt asfaltering |
| 2014 | Ytterdörrar |
| 2014 | Ommålning trapphus och postfack |
| 2014 | Bokningssystem tvättstuga |
| 2015 | Fönsterbyte |
| 2017 | Takbyte |
| 2018 | Ommålning källare + belysning |
| 2018 | Golv till pizzerian |
| 2019 | Målning källare, installation handfat i samlingslokaler samt nya entrépartier |
| 2020 | Underhållsspolning |
| 2020 | Flytt av cykelställ |
| 2020 | Underjordsbehållare för sophantering |
| 2021 | Lokalanpassning, ihopslagning av 2 lokaler till 1 |
| 2021 | Passagesystem |
| 2021 | Markarbete |
| 2022 | OVK |
| 2023 | Ny tvättmaskin och torktumlare |

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2024 | Byte undercentral |
| 2024 | Okulärbesiktning av körbar asfalt och naturstensplattor vid portar och lastkaj |
| 2025 | Besiktning av balkonger - plattor, räcken, plåt |
| 2025 | Byte av tvättmaskin 5,5 - 7,5 kg |
| 2026 | Fasadtvätt |
| 2026 | Tegelfogar, omfogning 5 % av ytan |
| 2026 | Renovering av balkongplattor beroende på behov (omgjutning om det behövs, annars målning/uppräschning) |
| 2026 | Målning av skärmtak |
| 2026 | Målning av balkongplåt |
| 2027 | Motorvärmarruttag byte till mer energieffektiva, 7 st dubbla |
| 2028 | Rensning ventilationskanaler, självdrag i lägenheter och lokaler |
| 2028 | OVK |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 62 | 69 | 135 | 225 | 172 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 617 | 2 681 | 2 760 | 2 839 | 2 919 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 222 | 187 | 190 | 158 | 173 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 925 | 881 | 881 | 881 | 881 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 885 | 853 | 850 | 850 | 843 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 421 | 1 376 | 1 371 | 1 365 | 1 359 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -368 | -135 | -173 | 147 | -133 |
| Soliditet, % | 12 | 18 | 19 | 21 | 19 |

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 29 260 | 0 | 0 | 29 260 |
| Underhållsfond, kr | 355 995 | 0 | -188 490 | 167 505 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 385 255 | 0 | -188 490 | 196 765 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 766 139 | -134 537 | 188 490 | 820 093 |
| Årets resultat, kr | -134 537 | 134 537 | -367 507 | -367 507 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 631 602 | 0 | -179 017 | 452 586 |
| S:a eget kapital, kr | 1 016 857 | 0 | -367 507 | 649 351 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 188 000 kr samt ianspråktagande skett med 306 490 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 | 631 602 |
| Årets resultat, kr | -367 507 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -118 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 306 490 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 452 585 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 452 585 |
|------------------------------------|----------------|

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

| Resultaträkning | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 420 570 | 1 367 638 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 6 049 | 7 912 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 426 619 | 1 375 550 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 111 561 | -1 096 011 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -306 490 | -84 350 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -100 879 | -92 139 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -161 263 | -161 263 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 680 192 | -1 433 764 |
| Rörelseresultat | | -253 573 | -58 214 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 9 274 | 1 655 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -123 208 | -77 978 |
| Summa finansiella poster | | -113 934 | -76 323 |
| Årets resultat | | -367 507 | -134 537 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -118 000 | -63 000 |
| Disposition underhållsfond | | 306 490 | 84 350 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | 188 490 | 21 350 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | -179 017 | -113 187 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader | Not 10 4 767 273 | 4 904 170 |
| Mark | Not 11 10 000 | 10 000 |
| Markanläggningar | Not 12 168 530 | 192 896 |
| | <u>4 945 803</u> | <u>5 107 066</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | <u>4 946 303</u> | <u>5 107 566</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 14 0 | 397 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | 380 804 | 609 816 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 15 2 664 | 7 040 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 42 740 | 41 552 |
| | <u>426 207</u> | <u>658 805</u> |
| Summa omsättningstillgångar | <u>426 207</u> | <u>658 805</u> |
| Summa tillgångar | <u>5 372 510</u> | <u>5 766 371</u> |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 16 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 29 260 | 29 260 |
| Underhållsfond | 167 505 | 355 995 |
| | <u>196 765</u> | <u>385 255</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 820 093 | 766 139 |
| Årets resultat | -367 507 | -134 537 |
| | <u>452 586</u> | <u>631 603</u> |
| Summa eget kapital | <u>649 350</u> | <u>1 016 857</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 4 127 446 |
| | | <u>1 407 000</u> |
| | | 4 127 446 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 | 90 600 |
| Leverantörsskulder | | 2 914 246 |
| Aktuell skatteskuld | | 99 001 |
| Fond för inre underhåll | | 71 391 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 982 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 4 615 |
| | Not 20 | 102 636 |
| | | 101 009 |
| | | 2 093 |
| | | 31 892 |
| | | 294 402 |
| | | 219 360 |
| | | <u>595 714</u> |
| Summa skulder | | <u>4 723 160</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>5 372 510</u> |
| | | <u>5 766 371</u> |

| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -367 507 | -134 537 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 161 263 | 161 263 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -206 244 | 26 726 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 585 | -6 351 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 76 847 | 11 728 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -125 812 | 32 103 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -103 200 | -127 796 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -103 200 | -127 796 |
| Årets kassaflöde | -229 012 | -95 693 |
| Likvida medel vid årets början | 609 816 | 705 509 |
| Likvida medel vid årets slut | 380 804 | 609 816 |

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 1,9 %

Markanläggningar 20 %

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 25 976 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 | 1 263 204 | 1 203 048 |
| Hyror | 171 648 | 169 284 |
| Ovriga avgifter | 0 | 150 |
| Övriga intäkter | 21 774 | 24 712 |
| Bruttoomsättning | <u>1 456 626</u> | <u>1 397 194</u> |
| Hysesbortfall | -28 052 | -21 552 |
| Avsatt till inre fond | -8 004 | -8 004 |
| | 1 420 570 | 1 367 638 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Elstöd | 6 049 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 7 912 |
| | <u>6 049</u> | <u>7 912</u> |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 318 821 | 275 286 |
| Reparationer | 87 119 | 135 797 |
| El | 34 655 | 27 391 |
| Uppvärmning | 251 651 | 193 556 |
| Vatten | 71 782 | 80 589 |
| Sophämtning | 42 547 | 36 291 |
| Ovriga avgifter | 61 373 | 91 915 |
| Förvaltningskostnader | 180 096 | 186 455 |
| Fastighetsavgift | 44 139 | 42 906 |
| Övriga driftskostnader | 19 378 | 25 826 |
| | <u>1 111 561</u> | <u>1 096 011</u> |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll installationer | 32 500 | 0 |
| Underhåll enligt plan | 273 990 | 84 350 |
| | <u>306 490</u> | <u>84 350</u> |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 68 075 | 71 225 |
| Revisorsarvode | 3 500 | 3 500 |
| Sociala kostnader | 29 304 | 17 414 |
| | <u>100 879</u> | <u>92 139</u> |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 136 897 | 136 897 |
| Markanläggningar | 24 366 | 24 366 |
| | <u>161 263</u> | <u>161 263</u> |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 9 155 | 1 650 |
| Ränteintäkter skattekonto | 116 | 5 |
| Ovriga finansiella intäkter | 3 | 0 |
| | <u>9 274</u> | <u>1 655</u> |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 120 372 | 77 891 |
| Räntekostnad skattekonto | 1 | 0 |
| Ovriga finansiella kostnader | 2 835 | 87 |
| | <u>123 208</u> | <u>77 978</u> |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 10 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 561 778 | 7 561 778 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 561 778 | 7 561 778 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 657 608 | -2 520 711 |
| Årets avskrivningar | -136 897 | -136 897 |
| Utgående avskrivningar | -2 794 505 | -2 657 608 |
| Bokfört värde | 4 767 273 | 4 904 170 |
| Taxeringsvärde för Saturnus 6 i Borlänge. Värdeår 1946. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 9 400 000 | 9 400 000 |
| Byggnad - lokaler | 449 000 | 449 000 |
| | 9 849 000 | 9 849 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 3 163 000 | 3 163 000 |
| Mark - lokaler | 196 000 | 196 000 |
| | 3 359 000 | 3 359 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 13 208 000 | 13 208 000 |
| Not 11 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 10 000 | 10 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 000 | 10 000 |
| Bokfört värde | 10 000 | 10 000 |
| Not 12 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 243 659 | 243 659 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 243 659 | 243 659 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -50 763 | -26 397 |
| Årets avskrivningar | -24 366 | -24 366 |
| Utgående avskrivningar | -75 129 | -50 763 |
| Bokfört värde | 168 530 | 192 896 |
| Not 13 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| 1 andel i HSB Mälardalarna | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |
| Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 0 | 397 |
| | 0 | 397 |
| Not 15 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 2 664 | 5 559 |
| Övriga fordringar | 0 | 1 481 |
| | 2 664 | 7 040 |

| Noter | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | | |
|---|---------------|------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| Not 16 Eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 29 260 | 355 995 | 766 139 | -134 537 | |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | -134 537 | 134 537 | |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -306 490 | 306 490 | | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | 118 000 | -118 000 | | |
| Årets resultat | | | | -367 507 | |
| Belopp vid årets slut | 29 260 | 167 505 | 820 093 | -367 507 | |
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 281096 | 4,10% | 2031-06-30 | 2 773 246 | 57 000 |
| Stadshypotek AB | 59431 | 1,29% | 2025-06-30 | 1 444 800 | 33 600 |
| | | | | 4 218 046 | 90 600 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 4 127 446 | |
| 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 | | | | | 3 765 046 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 5 019 022 | 5 019 022 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 5 019 022 | 5 019 022 |
| Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 90 600 | 139 004 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 0 | 2 775 242 |
| | | | | 90 600 | 2 914 246 |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 0 | 16 315 |
| Källskatt | | | | 0 | 15 577 |
| Mervärdesskatt | | | | 2 093 | 0 |
| | | | | 2 093 | 31 892 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 133 318 | 122 297 |
| Upplupna räntekostnader | | | | 3 106 | 3 278 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | 157 978 | 93 785 |
| | | | | 294 402 | 219 360 |
| Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång | | | | | |
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. | | | | | |

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Helene Forsman

Linda Jansson

Malin Nyström

Pia Larsson

Rickard Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Carina Herbertsson
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saturnus i Borlänge, org.nr. 782600-2292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Borlänge 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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. 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 Saturnus i Borlänge 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Herbertsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Saturnus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:07:13



HELENE FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 11:10:04



MALIN NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:52:18



PIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 18:33:22



RICKARD LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 14:06:24



CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:31:10



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:17:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Saturnus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:26:11



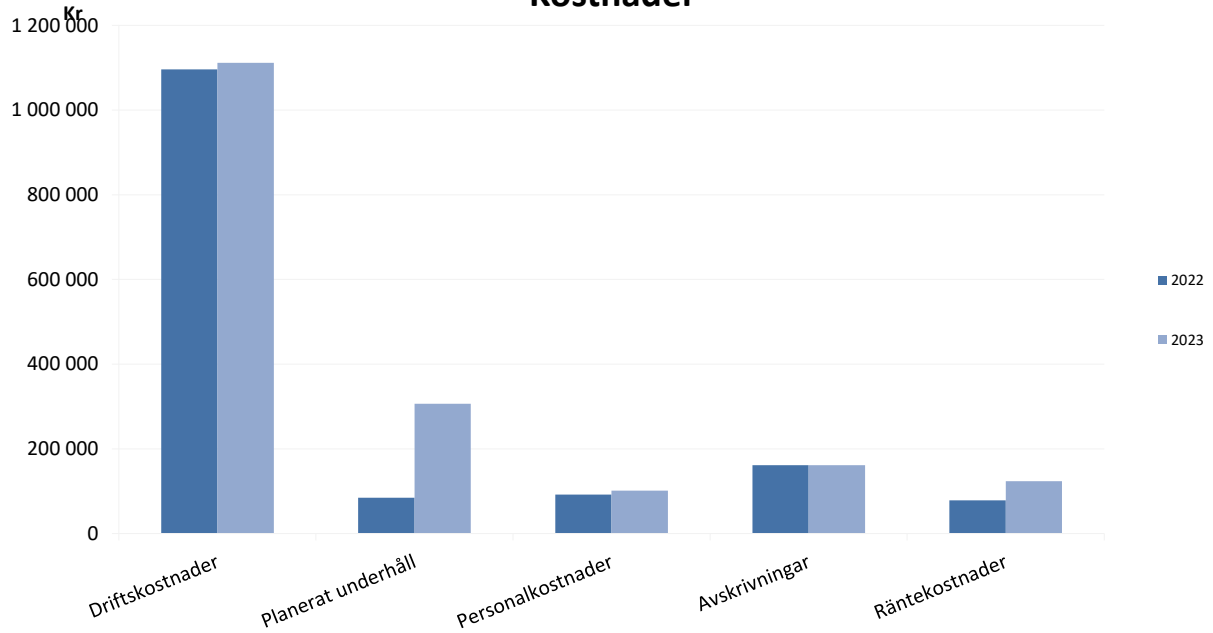
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

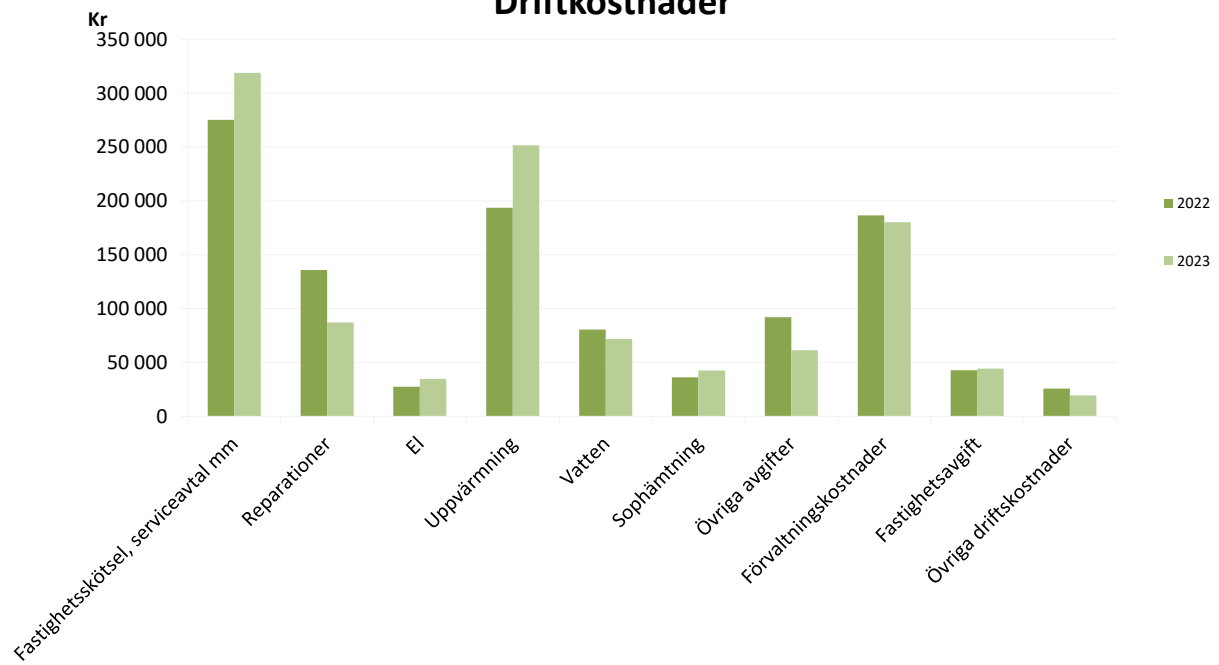
E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:18:41



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Saturnus i Borlänge



62

KR/KVM

SPARANDE



2617

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



222

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



925

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 62 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 2617 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 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 % |
|  | Energikostnad 222 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. |
|  | 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 925 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.