



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Oxenstierna i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Oxenstierna i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3450 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus på adresserna Axel Oxenstiernas gata 2-24 och 26-48. Det finns även en föreningslokal/servicehus med adress Axel Oxenstiernas gata 6 A.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxenstierna 2	1964-01-01	1970-1971
Oxenstierna 3	1964-01-01	1970-1971

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11778
84	garageplatser	0
60	p-platser	0
38	p-platser motorvärmare	0
18	p-platser laddstolpar	0
11	gästparkeringar, 2 handikappplatser	0
37	lokaler (hyresrätt, förråd)	0
<b>Totalt 415 objekt</b>		<b>11778</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 119 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Willy Lundkvist	Ordförande
Zineta Kadic	Ledamot
Selajdin Daka	Ledamot
Arton Merovci	Ledamot
Sulaiman Aboubakri	Ledamot
Rusmir Rebronja	Ledamot
Marcus Ekendahl	Ledamot / HSB ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Selajdin Daka, Zineta Kadic och Arton Merovci. Styrelsens sekreterare Bernhard Kauntz har avlidit under året.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Willy Lundkvist, Zineta Kadic, Arton Merovci, Trevan Ahmed.

Firman tecknas av firmatecknare två i förening.

Revisorer har varit: Väinö Juopperi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Willy Lundkvist vald vid föreningsstämman.

Willy Lundkvist är vald att representera föreningen som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Föreningen har förvaltartjänst från HSB Förvaltning i Mälardalarna, under året har Marcus Ekendahl innehaft tjänsten.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 21 st samt ett ombud med fullmakt..

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Årsavgiften avser varmhya. Enhetsmätning el debiteras separat.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond till yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år, 2022 års fonderingsbehov uppgår till 530 000 kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stamreovering
2006	Tilläggsisolering tak
2008	IMD el
2012	Fönsterbyte
2013	Byte ventilationsfläktar
2016-2017	Porttelefon, tvättbokning
2018	Säkerhetsdörrar inkl lås
2021	Panelbyte samt målning garage
2021	Upprustning balkonger nya balkongräcken
2021	Byte termostater ca 900 st
2021	Spolning avloppsledningar
2022	Laddstolpar 18 st

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198, varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

Sedan 2005 har det funnits ett nyttjanderätts avtal avseende gräsmattan, lekplatsen och tennisbanan mellan HSB Brf Oxenstierna och HSB Brf Lisjön. Detta avtal har HSB Brf Lisjön valt att säga upp under 2022, med skälet att det är kostsamt samt att det bor få barnfamiljer i HSB Brf Lisjön.

Medlemmarna har under året fått 7 st informationsblad.

Föreningens e-post är exp.oxenstiernan@gmail.com

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har 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.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	146	160	155	723	711
Skuldsättning, kr/kvm	4 138	4 183	3 928	3 964	4 000
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	202	193	183	187	184
Driftskostnad, kr/kvm	461	443	435	453	464
Årsavgifter, kr/kvm	689	676	663	650	644
Totala intäkter, kr/kvm	670	662	650	643	634
Nettoomsättning, tkr	8 980	8 878	8 723	8 627	8 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	-803	940	539	570
Soliditet, %	9	8	10	8	7

\* Resultat efter finansiella poster år 2021 notera resultatpåverkan pga återföring av tidigare nedskrivning av fastigheten.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	230 500	0	0	230 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	116 835	0	-116 835	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>347 335</b>	<b>0</b>	<b>-116 835</b>	<b>230 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 578 508	-803 187	116 835	4 892 156
Årets resultat, kr	-803 187	803 187	397 819	397 819
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 775 321</b>	<b>0</b>	<b>514 654</b>	<b>5 289 975</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 122 656</b>	<b>0</b>	<b>397 819</b>	<b>5 520 475</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 530 000 kr samt ianspråktagande skett med 646 835 kr. Underhållsfonden tömdes då mer underhållskostnader fanns än vad som var fonderat.

## 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	4 775 321
Årets resultat, kr	397 819
Reservation till underhållsfond, kr	-530 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	646 835
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 289 975</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>5 289 975</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 980 142	8 877 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 980 142</b>	<b>8 877 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 183 236	-5 936 868
Planerat underhåll	Not 4	-827 759	-3 466 159
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-143 921	-124 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-730 080	516 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 884 996</b>	<b>-9 011 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 095 146</b>	<b>-133 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 368	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-706 695	-669 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-697 327</b>	<b>-669 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>397 819</b>	<b>-803 187</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-530 000	-583 000
Disposition underhållsfond		646 835	3 466 159
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		116 835	2 883 159
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>514 654</b>	<b>2 079 972</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	25 640 514	26 302 560
Mark	Not 10	32 322 025	32 322 025
Markanläggningar	Not 11	143 383	0
Inventarier	Not 12	461 281	519 073
		<u>58 567 203</u>	<u>59 143 658</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 567 203</u>	<u>59 143 658</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	18 630	50 155
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 533 391	3 204 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	117 382	36 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		461 054	705 781
		<u>4 130 457</u>	<u>3 997 622</u>
Kassa och bank	Not 15	44 933	33 173
Summa omsättningstillgångar		<u>4 175 390</u>	<u>4 030 795</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>62 742 593</b></u>	<u><b>63 174 453</b></u>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		230 500	230 500
Underhållsfond		0	116 835
		<u>230 500</u>	<u>347 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 892 156	5 578 508
Årets resultat		397 819	-803 187
		<u>5 289 974</u>	<u>4 775 321</u>
Summa eget kapital		<u>5 520 474</u>	<u>5 122 656</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	46 995 658	48 187 152
		<u>46 995 658</u>	<u>48 187 152</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	8 502 978	7 917 412
Leverantörsskulder		316 245	665 032
Aktuell skatteskuld		6 721	20 558
Fond för inre underhåll		101 258	119 031
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	93 419	48 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 205 840	1 094 049
		<u>10 226 461</u>	<u>9 864 646</u>
Summa skulder		<u>57 222 119</u>	<u>58 051 798</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>62 742 593</b></u>	<u><b>63 174 453</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	397 819	-803 187
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	730 080	-516 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 127 899</u>	<u>-1 319 870</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	195 670	-295 631
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-223 751</u>	<u>28 802</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 099 817	-1 586 700
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-153 625</u>	<u>-1 258 892</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-153 625	-1 258 892
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-605 928	-575 928
Nyupptag lån	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-605 928</u>	<u>3 424 072</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>340 264</b>	<b>578 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 238 060</b>	<b>2 659 580</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 578 324</b>	<b>3 238 060</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.

2021 återfördes nedskrivningen på fastigheten pga att fastighetens värde inte längre tillät nedskrivning.

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 1,6%

Markanläggningar 6,7%

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 2023 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 2 571 483 kr. (2 571 483 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 120 900	7 961 936
Hyror	483 225	481 500
Övriga avgifter, el	327 668	362 848
Övriga intäkter	59 636	93 057
Bruttoomsättning	8 991 429	8 899 341
Hyresrabatter och övriga avdrag	-407	-361
Hyresbortfall	-10 880	-21 310
	<b>8 980 142</b>	<b>8 877 670</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 268 600	1 271 423
Reparationer	287 045	260 112
El	757 853	681 667
Uppvärmning	1 421 506	1 478 237
Vatten	528 263	433 726
Sophämtning	375 076	363 193
Övriga avgifter	434 183	411 075
Förvaltningskostnader	685 810	640 459
Fastighetsavgift	302 863	298 713
Övriga driftskostnader	122 036	98 263
	<b>6 183 236</b>	<b>5 936 868</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll markytor	8 122	136 413
Underhåll enligt plan	819 636	3 329 746
	<b>827 759</b>	<b>3 466 159</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	107 991	91 459
Övriga arvoden	0	2 250
Revisorsarvode	8 755	8 499
Löner och andra ersättningar	6 050	3 532
Sociala kostnader	21 125	19 122
	<b>143 921</b>	<b>124 862</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	662 046	661 078
Återföring av nedskrivning	0	-1 594 350
Justering av avskrivning pga nedskrivning	0	358 797
Markanläggningar	10 242	0
Inventarier	57 792	57 792
	<b>730 080</b>	<b>-516 683</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	9 287	0
Ränteintäkter skattekonto	44	0
Övriga finansiella intäkter	37	0
	<b>9 368</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	706 307	669 155
Övriga finansiella kostnader	388	497
	<b>706 695</b>	<b>669 652</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 824 506	37 824 506
Årets nyanskaffning	0	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 824 506	40 824 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 521 945	-13 502 070
Årets justering pga återföring nedskrivning	0	-358 797
Årets avskrivningar	-662 046	-661 078
Utgående avskrivningar	-15 183 991	-14 521 945
Ingående nedskrivningar	0	-1 594 350
Årets nedskrivningar	0	1 594 350
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 640 515</b>	<b>26 302 561</b>
Taxeringsvärde för Oxenstierna 2 och 3 i Västerås. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	1 536 000	1 863 000
	72 536 000	61 863 000
Mark - bostäder hyreshus	23 400 000	21 800 000
Mark - lokaler	3 383 000	3 643 000
	26 783 000	25 443 000
Taxeringsvärde totalt	99 319 000	87 306 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 322 025	32 322 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 322 025	32 322 025
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 322 025</b>	<b>32 322 025</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	153 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 625	0
Årets avskrivningar	-10 242	0
Utgående avskrivningar	-10 242	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>143 383</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	833 625	833 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	833 625	833 625
Ingående avskrivningar	-314 552	-256 760
Årets avskrivningar	-57 792	-57 792
Utgående avskrivningar	-372 344	-314 552
<b>Bokfört värde</b>	<b>461 281</b>	<b>519 073</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	18 630	50 155			
	<b>18 630</b>	<b>50 155</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	40 569	36 799			
Övriga fordringar	76 813	0			
	<b>117 382</b>	<b>36 799</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	44 933	33 173			
	<b>44 933</b>	<b>33 173</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	230 500	116 835	5 578 508	-803 187	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-803 187	803 187	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-646 835	646 835		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		530 000	-530 000		
Årets resultat				397 819	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>230 500</b>	<b>0</b>	<b>4 892 156</b>	<b>397 819</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	12930173734	1,60%	2024-09-30	15 463 625	161 500
Danske Bank	13020120268	0,69%	2025-09-30	15 463 625	161 500
Stadshypotek AB	224398	1,06%	2023-12-30	6 117 050	0
Stadshypotek AB	227142	0,86%	2024-10-30	2 880 000	60 000
Stadshypotek AB	228233	0,99%	2025-03-01	2 532 852	62 928
Stadshypotek AB	229185	1,26%	2026-06-01	1 596 892	30 000
Stadshypotek AB	229186	1,26%	2026-06-01	2 313 108	30 000
Stadshypotek AB	229436	0,90%	2023-06-30	1 820 000	40 000
Stadshypotek AB	231337	1,46%	2026-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	232478	2,74%	2027-04-30	2 311 484	60 000
				55 498 636	605 928
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>46 995 658</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					52 468 996
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				57 407 600	56 842 600
<i>varav frigjorda</i>				0	-116 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>57 407 600</b>	<b>56 726 300</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				605 928	605 928
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 897 050	7 311 484
				<b>8 502 978</b>	<b>7 917 412</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				20 231	18 464
Källskatt				34 782	30 100
Övriga kortfristiga skulder				38 406	0
				<b>93 419</b>	<b>48 564</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				780 500	750 286
Upplupna räntekostnader				24 070	17 355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				401 270	326 408
				<b>1 205 840</b>	<b>1 094 049</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
--	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2023

Digitalt signerad av:

Willy Lundkvist

Marcus Ekendahl

Selajdin Daka

Sulaiman Aboubakri

Arton Merovci

Zineta Kadic

Rusmir Rebronja

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt 2023

Väinö Juopperi

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxenstierna i Västerås, org.nr. 778000-3450

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxenstierna i Västerås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Oxenstierna i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Willy Lundkvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Oxenstierna i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WILLY LUNDKVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 11:18:35



**SELAJDIN DAKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 12:22:25



**ARTON MEROVCI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 18:16:21



**ZINETA KADIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 00:25:36



**SULAIMAN ABOUBAKRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:47:33



**MARCUS EKENDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 15:21:21



**RUSMIR REBRONJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 20:54:37



**VÄINÖ JUOPPERI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 20:23:22



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 08:27:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Oxenstierna i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VÄINÖ JUOPPERI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 20:28:11



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 08:27:08





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Oxenstierna i Västerås



146

KR/KVM

SPARANDE



4138

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



202

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



689

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> 146 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> 4138 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>  7%	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>  202 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> 689 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.