



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Åstaden i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Åstaden i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769626-8007 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Pråmen 36 | 2015-01-01 | 2015 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3828 |
| 16 | garageplatser | 0 |
| 35 | p-platser | 0 |
| Totalt 99 objekt | | 3828 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------|-----|-------------|---------|----------------|
| Örebro Pråmen GA:2 | G:A | 717918-6064 | 24 / 34 | Väg, Belysning |
| Örebro Pråmen GA:3 | G:A | 717918-6064 | 24 / 34 | Soprum |

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|------------------------|-------------|------------|
| Jan Jörholt | Ordförande | 2021-11-04 |
| Lars Ramstierna | HSB-ledamot | 2016-06-16 |
| Lillemor Johansson | Ledamot | 2022-06-16 |
| Anders Brandén | Ledamot | 2021-11-04 |
| Roger Backlund | Ledamot | 2021-11-04 |
| Pierre Wester | Ledamot | 2021-11-04 |
| Pontus Ericsson Lekare | Ledamot | 2021-07-06 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Jörholt, Pierre Wester och Pontus Ericsson Lekare.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Brandén, Roger Backlund, Jan Jörholt, Pierre Wester.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Åke Lindsmyr (sammanställande) och Marie-Helène Myrin, valda vid föreningsstämman.

Till fullmäktigeombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes Jan Jörholt som ordinarie med Pierre Wester som suppleant.

Förvaltare under året har varit Kjell Ekholm, HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 i Engelbrektsskolans aula, Örebro. På stämman deltog 34 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Beroende på ränteläget kan större justeringar av avgiften behöva göras framöver.

Ett av föreningens lån ligger just nu med rörlig ränta. De övriga ska villkorsändras i september 2024 respektive september 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-21.

Under året har följande underhåll utförts: montering staket vid norra parkeringen, reparation och ändring av ventilationen i två lägenheter, inköp av buskar. En ny lösning på ventilation har testats i två lägenheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: renovering/justering av ventilationen i 46 lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Styrelsen har deltagit på en informationsträff gällande digital köhantering, verksamhetsträff 2022 samt några möten med HSB angående våra avtal, möten med Projektpartner och LTI angående ventilationen.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna. Medlemmarna har fått 7 stycken informationsbrev, mailutskick samt info via föreningens Facebook-grupp.

Föreningen har egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/astaden/>

Föreningen har egen e-postadress: brfastaden@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 258 | 281 | 260 | 242 | 251 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 123 | 12 339 | 12 556 | 12 772 | 12 988 |
| Räntekänslighet, % | 17 | 17 | 18 | 20 | 21 |
| Energikostnad, kr/kvm | 261 | 216 | 174 | 196 | 186 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 525 | 482 | 418 | 384 | 359 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 723 | 709 | 699 | 688 | 619 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 896 | 895 | 853 | 849 | 779 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 429 | 3 319 | 3 265 | 3 248 | 2 982 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -565 | -472 | -558 | -434 | -352 |
| Soliditet, % | 63 | 63 | 63 | 63 | 62 |

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 stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 76 560 000 | 0 | 0 | 76 560 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 8 160 000 | 0 | 0 | 8 160 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 949 281 | 0 | 204 139 | 1 153 420 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 85 669 281 | 0 | 204 139 | 85 873 420 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 343 653 | -472 197 | -204 139 | -4 019 988 |
| Årets resultat, kr | -472 197 | 472 197 | -564 666 | -564 666 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -3 815 850 | 0 | -768 805 | -4 584 654 |
| S:a eget kapital, kr | 81 853 431 | 0 | -564 666 | 81 288 766 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 862 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 | -3 815 850 |
| Årets resultat, kr | -564 666 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -273 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 68 862 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -4 584 654 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -4 584 654 |

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

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 428 955 | 3 319 681 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 105 796 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 428 955 | 3 425 477 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 009 595 | -1 844 731 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -68 862 | -68 584 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -48 226 | -72 833 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 482 060 | -1 479 832 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 608 742 | -3 465 980 |
| Rörelseresultat | | -179 788 | -40 503 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 4 767 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -389 646 | -431 694 |
| Summa finansiella poster | | -384 879 | -431 694 |
| Årets resultat | | -564 666 | -472 197 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -273 000 | -231 000 |
| Disposition underhållsfond | | 68 862 | 68 584 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -204 139 | -162 416 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | -768 805 | -634 613 |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader | Not 10 99 303 171 | 100 777 904 |
| Mark | Not 11 27 000 000 | 27 000 000 |
| Markanläggningar | Not 12 35 831 | 36 460 |
| | <u>126 339 002</u> | <u>127 814 364</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | <u>126 339 502</u> | <u>127 814 864</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 14 4 307 | 1 893 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | 1 864 521 | 1 830 620 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 15 34 221 | 25 221 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>152 120</u> | <u>150 385</u> |
| | <u>2 055 168</u> | <u>2 008 119</u> |
| Summa omsättningstillgångar | <u>2 055 168</u> | <u>2 008 119</u> |
| Summa tillgångar | <u>128 394 670</u> | <u>129 822 982</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 16 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 76 560 000 | 76 560 000 |
| Upplåtelseavgifter | 8 160 000 | 8 160 000 |
| Underhållsfond | 1 153 420 | 949 281 |
| | <u>85 873 420</u> | <u>85 669 281</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -4 019 988 | -3 343 653 |
| Årets resultat | -564 666 | -472 197 |
| | <u>-4 584 655</u> | <u>-3 815 850</u> |
| Summa eget kapital | <u>81 288 765</u> | <u>81 853 431</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 30 372 500 |
| | | <u>30 926 500</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 | 16 034 000 |
| Leverantörsskulder | | 139 873 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 30 192 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 529 340 |
| | | <u>16 733 405</u> |
| Summa skulder | | <u>47 105 905</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>128 394 670</u> |
| | | <u>129 822 982</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -564 666 | -472 197 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 482 060 | 1 479 832 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 917 394 | 1 007 635 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -13 148 | -33 549 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -35 646 | 243 402 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 868 599 | 1 217 488 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -6 698 | -16 979 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -6 698 | -16 979 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -828 000 | -828 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -828 000 | -828 000 |
| Årets kassaflöde | 33 901 | 372 510 |
| Likvida medel vid årets början | 1 830 620 | 1 458 110 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 864 521 | 1 830 620 |

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 1,34 %

Markanläggningar 10, 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 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 0 kr. (0 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 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 769 408 | 2 714 928 |
| Hyror | 252 190 | 246 900 |
| Övriga avgifter | 377 585 | 360 342 |
| Övriga intäkter | 30 662 | 11 |
| Bruttoomsättning | <u>3 429 845</u> | <u>3 322 181</u> |
| Hysesbortfall | -890 | -2 500 |
| | 3 428 955 | 3 319 681 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 105 796 |
| | 0 | 105 796 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 185 023 | 212 669 |
| Reparationer | 104 432 | 208 379 |
| El | 658 251 | 497 444 |
| Uppvärmning | 251 985 | 252 636 |
| Vatten | 87 959 | 75 941 |
| Sophämtning | 64 166 | 76 985 |
| Övriga avgifter | 185 550 | 204 412 |
| Gemensamhetsanläggning | 149 448 | 19 514 |
| Förvaltningskostnader | 237 662 | 215 344 |
| Fastighetsavgift | 11 020 | 17 810 |
| Övriga driftskostnader | 74 098 | 63 597 |
| | 2 009 595 | 1 844 731 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll enligt plan | 68 862 | 68 584 |
| | 68 862 | 68 584 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 31 243 | 46 789 |
| Övriga arvoden | 5 040 | 4 600 |
| Revisorsarvode | 4 200 | 4 031 |
| Sociala kostnader | 7 743 | 17 413 |
| | 48 226 | 72 833 |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 1 474 733 | 1 474 733 |
| Markanläggningar | 7 327 | 5 099 |
| | 1 482 060 | 1 479 832 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 4 714 | 0 |
| Ränteintäkter skattekonto | 28 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 25 | 0 |
| | 4 767 | 0 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 389 205 | 430 509 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 167 |
| Räntekostnad skattekonto | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 441 | 1 018 |
| | 389 646 | 431 694 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|--------------------|
| Not 10 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 109 918 000 | 109 918 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 918 000 | 109 918 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 140 096 | -7 665 363 |
| Årets avskrivningar | -1 474 733 | -1 474 733 |
| Utgående avskrivningar | -10 614 829 | -9 140 096 |
| Bokfört värde | 99 303 171 | 100 777 904 |
| Taxeringsvärde för Pråmen 36 i Örebro. Värdeår 2015. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 78 000 000 | 60 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 786 000 | 1 378 000 |
| | 78 786 000 | 61 378 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 21 000 000 | 20 000 000 |
| Mark - lokaler | 316 000 | 403 000 |
| | 21 316 000 | 20 403 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 100 102 000 | 81 781 000 |
| Not 11 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Bokfört värde | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Not 12 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 49 854 | 32 875 |
| Årets investeringar | 6 698 | 16 979 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 552 | 49 854 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 394 | -8 295 |
| Årets avskrivningar | -7 327 | -5 099 |
| Utgående avskrivningar | -20 721 | -13 394 |
| Bokfört värde | 35 831 | 36 460 |
| Not 13 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| 1 andel i HSB Mälardalarna | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|---|------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 4 307 | 1 893 | | |
| | | 4 307 | 1 893 | | |
| Not 15 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Aktuell skattefordran | | 7 306 | 516 | | |
| Skattekonto | | 26 915 | 24 705 | | |
| | | 34 221 | 25 221 | | |
| Not 16 Eget kapital | | | | | |
| | Uppl. avgifter | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 8 160 000 | 76 560 000 | 949 281 | -3 343 653 | -472 197 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | | -472 197 | 472 197 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | -68 862 | 68 862 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | | 273 000 | -273 000 | |
| Årets resultat | | | | | -564 666 |
| Belopp vid årets slut | 8 160 000 | 76 560 000 | 1 153 420 | -4 019 988 | -564 666 |
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek AB | 39758303406 | 2,74% | 2023-02-16 | 15 480 000 | 548 000 |
| SBAB | 32428592 | 0,67% | 2024-09-25 | 15 444 500 | 280 000 |
| Swedbank | 2856741315 | 0,88% | 2025-09-25 | 15 482 000 | 274 000 |
| | | | | 46 406 500 | 1 102 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 30 372 500 | |
| 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 | | | | | 40 896 500 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 52 198 000 | 52 198 000 |
| <i>varav frigjorda</i> | | | | | |
| Summa ställda säkerheter | | | | 52 198 000 | 52 198 000 |
| Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 1 102 000 | 1 102 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 14 932 000 | 15 206 000 |
| | | | | 16 034 000 | 16 308 000 |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 14 647 | 0 |
| Källskatt | | | | 17 220 | 0 |
| Mervärdesskatt | | | | -3 349 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 1 675 | 120 |
| | | | | 30 192 | 120 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 288 352 | 264 839 |
| Upplupna räntekostnader | | | | 52 976 | 9 837 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | 188 012 | 300 442 |
| | | | | 529 340 | 575 118 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--|---------------------------------|
| Örebro, 2023- - | | |
| Digitalt signerad av | | |
| Anders Brandén | Jan Jörholt | Lars Ramstierna |
| Lillemor Johansson | Pierre Wester | Pontus Ericsson Lekare |
| Roger Backlund | | |
| Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- - | | |
| Roger Hermansson | Heléne Majjgren | |
| Av stämman vald revisor | BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor | |

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åstaden i Örebro, org.nr. 769626-8007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åstaden i Örebro 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 revisionssed i Sverige. Revisornernas 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 informationen. 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 andra informationen 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 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 professionell 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 Åstaden i Örebro 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Hermansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

JAN JÖRHOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 14:27:21



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 15:11:03



ANDERS BRANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:08:21



PIERRE WESTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 18:09:42



ROGER BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:29:41



PONTUS ERICSSON LEKARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 06:15:17



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 12:20:06



ROGER HERMANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 14:47:20



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 16:50:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROGER HERMANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 14:43:29

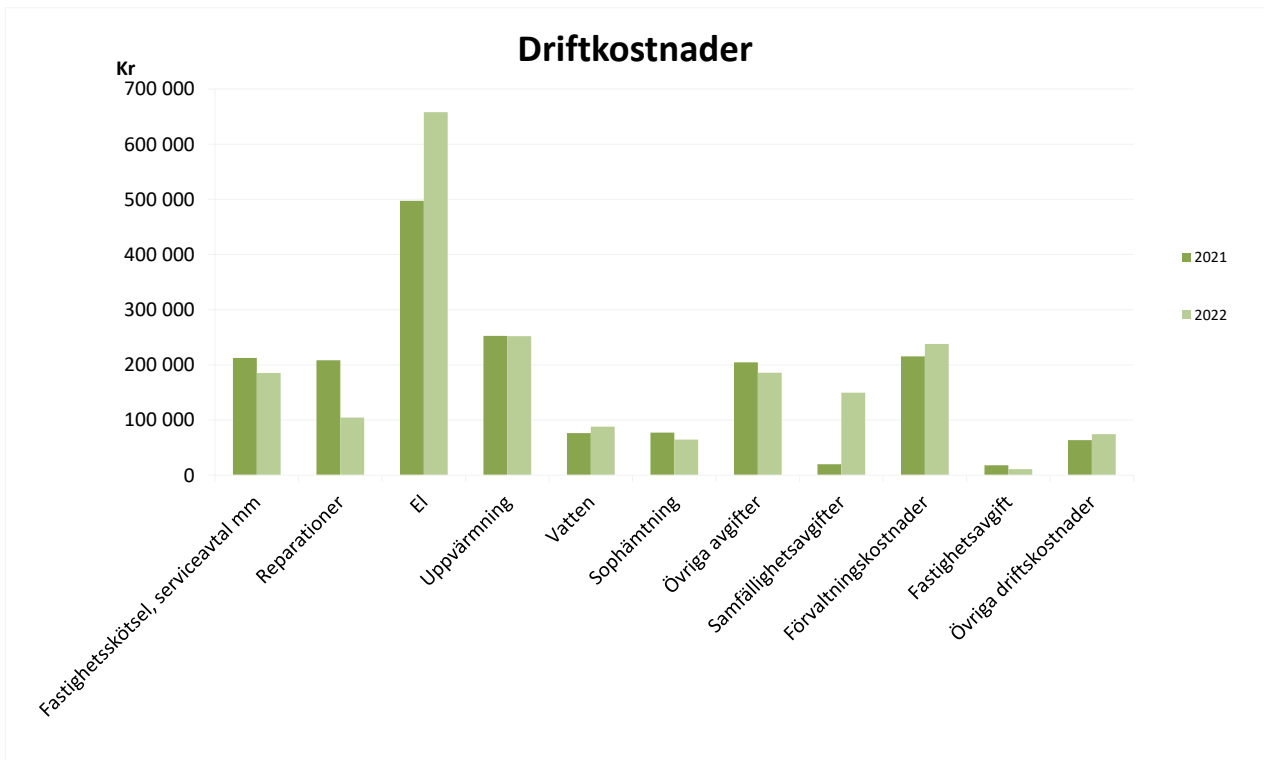
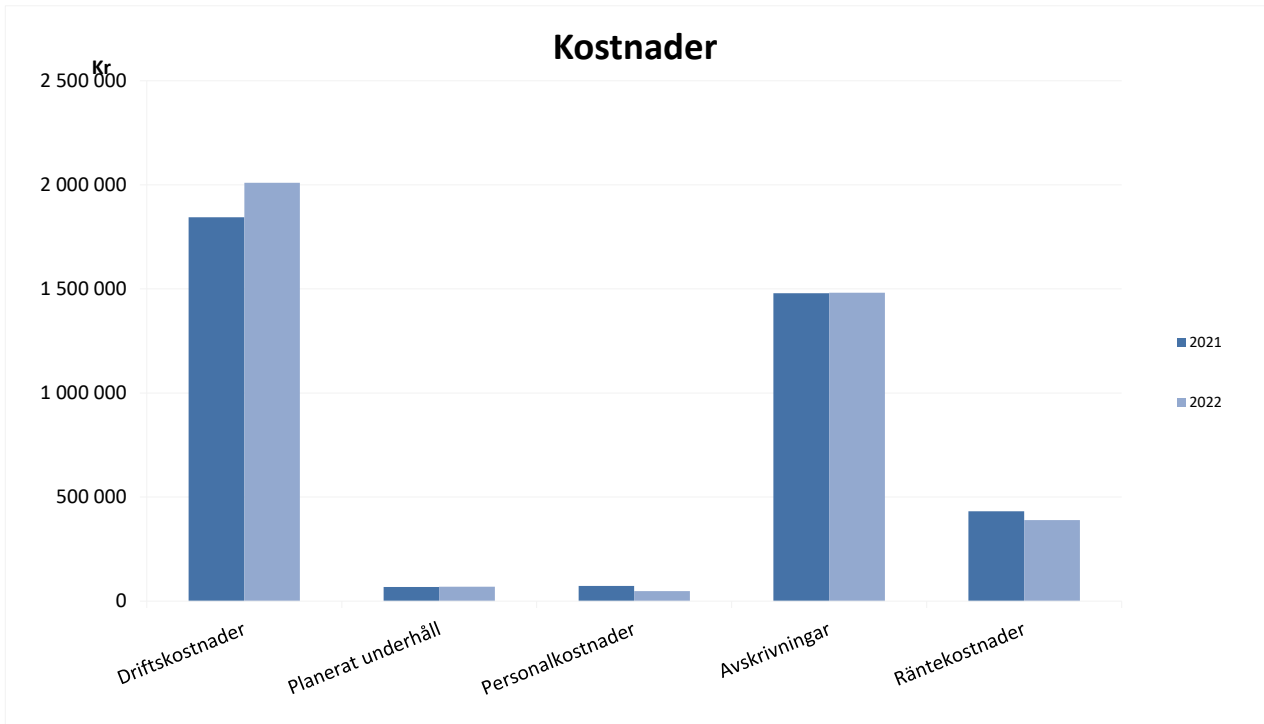


HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 16:51:50







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åstaden i Örebro



258

KR/KVM

SPARANDE



12123

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



17%

RÄNTEKÄNSLIGHET



261

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



723

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 258 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 12123 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 17% | 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 261 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 723 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.