



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Pionen i Östersund



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pionen i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769632-0204 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Pionen 15 | 2016-01-01    | 1961                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 903                      |
| 8                | garageplatser                         | 96                       |
| 7                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 30 objekt |                                       | 999                      |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 3 rok, 5 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll        |
|-----------------|-------------|
| Faten Harouki   | Ordförande  |
| Lasse Mattsson  | Ledamot     |
| Ola Berg        | Ledamot     |
| Tobias Kardell  | HSB-Ledamot |
| Simon Klockerud | Ledamot     |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Klockerud och Lasse Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lasse Mattsson, Ola Berg och Faten Harouki.

Revisorer har varit: Karin Riddar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lasse Mattsson (sammankallande) och Anna Åslund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Årsstämman beslutade enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 1 av 2. Extra föreningsstämma hölls 2023-06-08 som enhälligt beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 2 av 2. Kallelse till extra föreningsstämma ska enligt gällande stadgar utfärdas tidigast 6 veckor och minst 4 veckor innan stämman. Detta medför att beslut 2 är ogiltigt och därmed också beslut 1, då beslut ska fattas på två på varandra följande stämmor. Beslut om stadgeändring kommer därför fattas på nytt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Sedan 2022 har styrelsen arbetat med ett mer långsiktigt planerings- och utvecklingssarbete. Syftet är att skapa en förening där samtliga medlemmar är engagerade, och där både förvaltning och investeringar bidrar till förbättrad funktion och estetik, till gagn för alla medlemmar. En mer långsiktig investerings- och utvecklingsplan är möjlig efter att de sista två hyresrätterna sålts för totalt 2 430 tkr och givit föreningen ett större eget kapital. Föreningen arbetar med framtagande av en 50-årig underhållsplan under 2024.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                                             |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 2017  | Renovering tvättstuga                               |
| 2019  | Målning garageportar                                |
| 2020  | Anslutning fibernät                                 |
| 2023  | Markarbeten på innergård med nya parkeringsplatser. |

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

| Årtal | Ändamål                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Planering för laddstolpar för elbilar. Putsning och målning av fasad. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 147   | -172  | 89    | 158   | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 291 | 7 386 | 8 169 | 8 273 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 066 | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 11    | 12    | 13    | 14    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 243   | 236   | 254   | 215   | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 753   | 709   | 710   | 696   | 675  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 84    | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 809   | 734   | 839   | 853   | 775  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 783   | 734   | 767   | 743   | 697  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 19    | -298  | -45   | 21    | -255 |
| Soliditet, %                           | 59    | 59    | 53    | 52    | 52   |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 10 046 900                 | 0                                                                      | 0                         | 10 046 900                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 692 200                  | 0                                                                      | 0                         | 1 692 200                  |
| Underhållsfond, kr                    | 98 140                     | 0                                                                      | 32 164                    | 130 304                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 837 240</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>32 164</b>             | <b>11 869 404</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -956 445                   | -298 358                                                               | -32 164                   | -1 286 967                 |
| Årets resultat, kr                    | -298 358                   | 298 358                                                                | 18 918                    | 18 918                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 254 803</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-13 246</b>            | <b>-1 268 049</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 582 437</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>18 918</b>             | <b>10 601 355</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 164 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 254 803        |
| Årets resultat, kr                                  | 18 918            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -32 164           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 268 049</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 268 049</b> |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 783 355                  | 733 711                  |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 25 055                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>808 410</b>           | <b>733 711</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -512 782                 | -620 840                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -115 174                 | -189 825                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -9 700                   | -9 714                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -127 659                 | -126 777                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-765 315</b>          | <b>-947 156</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>43 095</b>            | <b>-213 445</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 59 985                   | 444                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -84 162                  | -85 358                  |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-24 177</b>           | <b>-84 914</b>           |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>18 918</b>            | <b>-298 358</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>18 918</b>            | <b>-298 358</b>          |

**BALANSRÄKNING**

|                                               |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 14 894 801        | 14 916 605        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | 14 894 801        | 14 916 605        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>14 894 801</b> | <b>14 916 605</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                |        | 8 755             | 1 390             |
| Övriga fordringar                             | Not 9  | 989 622           | 1 064 857         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 53 103            | 50 106            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | 1 051 480         | 1 116 353         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               | Not 11 | 0                 | 2 000 000         |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>         |        | 0                 | 2 000 000         |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 2 128 195         | 70 195            |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | 2 128 195         | 70 195            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>3 179 675</b>  | <b>3 186 548</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>18 074 477</b> | <b>18 103 153</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 11 739 100        | 11 739 100        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 130 304           | 98 140            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 11 869 404        | 11 837 240        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 286 967        | -956 445          |
| Årets resultat                               |        | 18 918            | -298 358          |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                |        | -1 268 049        | -1 254 803        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>10 601 355</b> | <b>10 582 437</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 0                 | 7 283 800         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 0                 | 7 283 800         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 7 283 800         | 95 200            |
| Leverantörsskulder                           |        | 43 087            | 30 762            |
| Skatteskulder                                |        | 7 886             | 4 832             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 6 793             | 5 754             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 131 556           | 100 368           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 7 473 122         | 236 916           |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>7 473 122</b>  | <b>7 520 716</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>18 074 477</b> | <b>18 103 153</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 43 095                   | -213 445                 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 127 659                  | 126 777                  |
|                                                                                   | <u>170 754</u>           | <u>-86 668</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 60 308                   | 121                      |
| Erlagd ränta                                                                      | -84 356                  | -85 552                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>146 706</u>           | <u>-172 099</u>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -8 693                   | -11 949                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 47 800                   | -15 611                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>185 813</u>           | <u>-199 658</u>          |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -105 855                 | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>-105 855</u>          | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -95 200                  | -95 200                  |
| Inbetalda insatser                                                                | 0                        | 2 430 000                |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-95 200</u>           | <u>2 334 800</u>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-15 242</b>           | <b>2 135 142</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 3 121 957                | 986 815                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>3 106 714</u>         | <u>3 121 957</u>         |
|                                                                                   | <b>-15 242</b>           | <b>2 135 142</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och konto samt kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader:            | 100 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:     | 20 år  |
| Avskrivningstid på teknisk installation: | 10 år  |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar görs enligt styrelsebeslut och baseras på underhållsplan i Ekonomisk plan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                 |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder (inkl värme och vatten) | 680 148                  | 640 080                  |
| Hysesintäkt bostäder                         | 0                        | 4 083                    |
| Hysesintäkt lokaler                          | 6 890                    | 8 640                    |
| Hysesintäkt garage och bilplatser            | 76 920                   | 61 675                   |
| Hysesintäkt övrigt                           | 15 950                   | 6 950                    |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter   | 3 151                    | 12 283                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar     | 296                      | 0                        |
|                                              | <b>783 355</b>           | <b>733 711</b>           |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          |                          |                          |
| Försäkringsersättning garageport             | 25 055                   | 0                        |
|                                              | <b>25 055</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Reparationer                                 | -84 093                  | -231 191                 |
| El                                           | -34 344                  | -29 211                  |
| Uppvärmning                                  | -167 516                 | -163 167                 |
| Vatten                                       | -40 645                  | -43 216                  |
| Renhållning                                  | -30 221                  | -27 617                  |
| Förvaltningskostnader                        | -93 551                  | -74 089                  |
| Försäkringar                                 | -20 889                  | -19 161                  |
| Fastighetsskatt                              | -27 285                  | -26 235                  |
| Övriga driftskostnader                       | -14 239                  | -6 953                   |
|                                              | <b>-512 782</b>          | <b>-620 840</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                      | -17 000                  | -12 475                  |
| Övriga förvaltningskostnader                 | -82 824                  | -76 968                  |
| Kostnader överlåtelse och panter             | -3 150                   | -9 882                   |
| Konsulter                                    | 0                        | -83 500                  |
| Medlemsavgifter HSB                          | -12 200                  | -7 000                   |
|                                              | <b>-115 174</b>          | <b>-189 825</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>               |                          |                          |
| Medelantal anställda                         | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                        | -8 000                   | -8 000                   |
| Sociala avgifter                             | -1 700                   | -1 714                   |
|                                              | <b>-9 700</b>            | <b>-9 714</b>            |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                   |                          |                          |
| Byggnader                                    | -126 777                 | -126 777                 |
| Markanläggningar                             | -882                     | 0                        |
|                                              | <b>-127 659</b>          | <b>-126 777</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                 | 12 272 693        | 12 272 693        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                      | 3 448 837         | 3 448 837         |
| Årets investering markanläggning - parkeringsplatser | 105 855           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>15 827 385</b> | <b>15 721 530</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -804 925        | -678 148        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -126 777        | -126 777        |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -882            | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-932 584</b> | <b>-804 925</b> |

**Utgående redovisat värde**

14 894 801 14 916 605

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 11 340 991 | 11 467 768 |
| Redovisade värden mark             | 3 448 837  | 3 448 837  |
| Redovisade värden markanläggningar | 104 973    | 0          |

**Fastighetsbeteckning:** Pionen 15

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>   | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1961           | 7 600 000        | 2 709 000        | 10 309 000        | 10 309 000        |
| Lokaler               | 1961           | 204 000          | 141 000          | 345 000           | 345 000           |
|                       |                | <b>7 804 000</b> | <b>2 850 000</b> | <b>10 654 000</b> | <b>10 654 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 9 498 000        | 9 498 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>9 498 000</b> | <b>9 498 000</b> |

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|               |                |                  |
|---------------|----------------|------------------|
| Avräkning HSB | 978 519        | 1 051 762        |
| Skattekonto   | 11 103         | 13 095           |
|               | <b>989 622</b> | <b>1 064 857</b> |

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring        | 23 453        | 20 889        |
| Förutbetalad administration    | 19 588        | 19 232        |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 10 062        | 9 662         |
| Upplupna ränteintäkter         | 0             | 323           |
|                                | <b>53 103</b> | <b>50 106</b> |

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                                 | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |          |                  |
|---------------------------------|------------------|-------------------|----------|------------------|
| Länsförsäkringar fasträntekonto | 2,95%            | 2023-12-30        | 0        | 2 000 000        |
|                                 |                  |                   | <b>0</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 12 KASSA OCH BANK**

|                   |                  |               |
|-------------------|------------------|---------------|
| Speci vilken bank | 2 128 195        | 70 195        |
|                   | <b>2 128 195</b> | <b>70 195</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                   | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 0,99%     | 2024-06-30 | 5 365 000        | 58 000                  |
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 1,58%     | 2024-09-30 | 1 918 800        | 37 200                  |
|                                |           |            | <b>7 283 800</b> | <b>95 200</b>           |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 283 800

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 283 800**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 380 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 807 800

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt                      | 3 686        | 4 216        |
| Övriga kortfristiga skulder medlem | 3 107        | 1 538        |
|                                    | <b>6 793</b> | <b>5 754</b> |

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                        | 8 000          | 0              |
| Upplupna sociala avgifter               | 1 700          | 0              |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 30 443         | 23 694         |
| Upplupna räntekostnader                 | 13 905         | 14 099         |
| Upplupen revision                       | 13 000         | 12 500         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 64 508         | 50 075         |
|                                         | <b>131 556</b> | <b>100 368</b> |

**Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Faten Harouki

.....  
Lasse Mattsson

.....  
Ola Berg

.....  
Simon Klockerud

.....  
Tobias Kardell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Karin Riddar

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Östersund, org.nr. 769632-0204

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Östersund 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. Revisornas 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pionen i Östersund 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

### 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 revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Ridder  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Pionen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FATEN HAROUKI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:51:24



**OLA BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:28:19



**TOBIAS KARDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:19:03



**LASSE MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:49:39



**SIMON KLOCKERUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:16:33



**KARIN RIDDAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:24:03



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:57:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Pionen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN RIDDAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:11:26



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:03:06



HSB – där möjligheterna bor

# 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.