



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Solhöjden i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solhöjden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2658 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Bikupan 7 i Falun kommun. På fastigheten finns ett hus med adress Linnévägen 24 och 26 vilket innehåller 40 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt samt ett uthyrningsrum. Föreningen har 28 bilplatser varav 20 har motorvärmare och 8 är laddplatser för elbil.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bikupan 7	1945-01-01	1945

### Totalt 1 objekt

Fastigheten Bikupan 7 är fullvärdesförsäkrad i Dalarnad Försäkringsbolag. 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>
2	lokaler (hyresrätt)	64
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2802
28	p-platser	0
<b>Totalt 70 objekt</b>		<b>2866</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulla Allard	Ordförande	2022-05-26	
Gunilla Ström Olsson	Sekreterare	2017-04-25	
Anna-Lena Bergström	Ledamot	2023-05-22	
Jan Eckerlid	Ledamot	2022-05-26	
Fredrik Holmqvist	Ledamot	2022-05-26	2023-05-22
Bo Westling	HSB-ledamot	2017-07-21	
Johan Nilsson	Suppleant	2023-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Allard, Gunilla Ström, Jan Eckerlid och Johan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ulla Allard, Gunilla Ström och Jan Eckerlid. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit Britt-Marie Stadig med Roger Stål som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Viveka Jansson (sammankallande), Barbro Oldberg och Bertil Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Ulla Allard samt Gunilla Ström som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 i samlingslokalen på Linnévägen 25. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 är registrerad. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 714 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband. Användning av laddboxar för elbil schablondebiteras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är upprättad år 2016, den är reviderad 2021 och sträcker sig fram till 2031. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-29. Vid fastighetsbesiktningen noterades en del mindre skador vid t. ex. takfot vilka kommer att åtgärdas i samband med installation av solceller samt några fasadsläpp vilka kommer att åtgärdas vid nästkommande fasadrenovering.

Arbete med injustering av värmesystem pågår. OVK har utförts 2023-12-15. En arbetsgrupp har påbörjat arbetet med installation av solceller under våren 2024. Detta arbete är ej med i föreningens underhållsplan. Nytt lån ska tas i samband med installation solceller.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2012	Tätning av fönster och dörrar
2012	Reparation av stosar
2015	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Nya postfack
2015	Nytt nyckelsystem
2016	Reline, stam- och rörrenovering
2016	Takrenovering
2016	Byte av motorvärmare
2017	Ny utrustning gym
2018	Elarbeten Pizza Mia
2018	Statuskontroll
2018	Trädgårdsrenovering
2018	Gymutrustning
2018	lordningsställande nytt styrelserum
2019	Målning av golv i tvättstuga, torkrum och styrelserum
2019	Målning av tak och väggar i relaxrum
2019	Energideklaration
2019	Fönsterbyte Pizza Mia
2019	Elinstallation Pizza Mia
2019	Balkongbesiktning
2019	Igenbyggnad av takfönster och byte av uppstigningsluckor på vindarna
2020	Nya elmatningar till Pizza Mia
2020	Byte av elcentral samt styr och regler
2020	Radonbesiktning
2021	Byte till rörelse- och LED lampor
2021	Byte av lås samtliga dörrar
2021	Målning ytskikt toalett i 26:an
2022	Laddboxar
2022	Injustering värmesystem
2022	Statuskontroll

**Föreningen utför och planerar följande underhåll de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Installation av solceller
2024	Lagning och målning av staket
2025	Asfaltering/lagning av skador mark



Föreningen för fortsatta diskussioner gällande sophantering, men avvaktar åtgärder i väntan på tydligare riktlinjer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Anledningen till att medlemstalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Ordförande har under året deltagit i kurserna Stadgar och Hur man läser en Årsredovisning samt deltagit i ordförandemöte och Kluster-/Driftmöte. Föreningens studieorganisations har deltagit i kursen Styrelsens ansvar. Informationsblad har efter varje styrelsemöte gått ut till medlemmarna via e-post samt anslag i entréerna. Styrelsen har även informerat medlemmarna löpande vid andra tillfällen under året. En sommarfest med levande musik har hållits i trädgården, bland annat med anledning av HSB 100 år.

Föreningens e-postadress är [brf.solhojden@gmail.com](mailto:brf.solhojden@gmail.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	118	146	161	153	133
Skuldsättning, kr/kvm	889	927	962	995	1 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	909	949	984	1 018	1 049
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	260	228	222	209	236
Årsavgifter, kr/kvm	644	619	607	607	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	85	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	697	674	699	654	640
Nettoomsättning, tkr	1 997	1 919	1 887	1 866	1 833
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	166	79	-40	-60
Soliditet, %	45	42	40	36	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	98 160	0	0	98 160
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 463 799	0	114 523	1 578 322
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 561 959</b>	<b>0</b>	<b>114 523</b>	<b>1 676 482</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	510 512	165 793	-114 523	561 783
Årets resultat, kr	165 793	-165 793	167 126	167 126
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>676 305</b>	<b>0</b>	<b>52 603</b>	<b>728 909</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 238 264</b>	<b>0</b>	<b>167 126</b>	<b>2 405 391</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 523 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	676 305
Årets resultat, kr	167 126
Reservation till underhållsfond, kr	-114 523
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>728 908</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>728 908</b>

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 996 747	1 919 407
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 517
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 996 747</b>	<b>1 931 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 514 635	-1 384 042
Planerat underhåll	Not 5	0	-75 703
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-83 285	-76 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 144	-177 266
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 769 063</b>	<b>-1 713 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 683</b>	<b>218 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 050	3 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-83 607	-55 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 557</b>	<b>-52 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>167 126</b>	<b>165 793</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-114 523	-118 082
Disposition underhållsfond		0	75 702
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-114 523	-42 380
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>52 603</b>	<b>123 413</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	3 490 033	3 654 776
Mark	Not 11	48 368	48 368
Markanläggningar	Not 12	72 051	154 452
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	489 812	456 730
		<u>4 100 265</u>	<u>4 314 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 100 765</u>	<u>4 314 826</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 204 655	919 609
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	465	5 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 010	67 766
		<u>1 282 130</u>	<u>992 985</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 282 130</u>	<u>992 985</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>5 382 894</u></b>	<b><u>5 307 811</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 160	98 160
Underhållsfond		1 578 322	1 463 799
		<u>1 676 482</u>	<u>1 561 959</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 783	510 512
Årets resultat		167 126	165 793
		<u>728 909</u>	<u>676 306</u>
Summa eget kapital		<u>2 405 391</u>	<u>2 238 265</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 437 823	2 547 823
		<u>2 437 823</u>	<u>2 547 823</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	110 000	110 000
Leverantörsskulder		94 536	95 829
Aktuell skatteskuld		7 958	5 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	32 272	29 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	294 915	280 841
		<u>539 680</u>	<u>521 723</u>
Summa skulder		<u>2 977 503</u>	<u>3 069 546</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>5 382 894</b></u>	<u><b>5 307 811</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	167 126	165 793
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	171 144	177 266
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>338 270</u>	<u>343 059</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 099	-4 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 957	102 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>352 128</u>	<u>441 299</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Pågående investering, energioptimering	-33 082	-456 730
Investeringar i markanläggningar, laddstolpar	76 000	-166 975
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>42 918</u>	<u>-623 705</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-110 000	-98 603
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-110 000</u>	<u>-98 603</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>285 047</b>	<b>-281 009</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>919 609</b>	<b>1 200 617</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 204 655</b>	<b>919 609</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 7 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 772 448 kr. (772 448 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter. Vatten, värme, hushållsel, kabel-TV ingår	1 803 420	1 734 108
Hyror, p-platser, lokaler	170 658	167 508
Övriga avgifter, laddstolpar	10 376	1 200
Övriga intäkter	12 293	16 591
	<b>1 996 747</b>	<b>1 919 407</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	12 517
	<b>0</b>	<b>12 517</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	245 266	269 667
Reparationer	73 718	26 091
El	169 347	149 427
Uppvärmning	420 976	363 481
Vatten	155 530	140 082
Sophämtning	83 244	77 063
Övriga avgifter	132 706	105 981
Förvaltningskostnader	141 233	171 325
Fastighetsavgift	68 160	65 360
Övriga driftskostnader	24 457	15 564
	<b>1 514 635</b>	<b>1 384 042</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	0	75 703
	<b>0</b>	<b>75 703</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	66 016	60 363
Revisorsarvode	4 400	4 700
Sociala kostnader	12 869	11 475
	<b>83 285</b>	<b>76 538</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	164 743	164 743
Markanläggningar	6 401	12 523
	<b>171 144</b>	<b>177 266</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	22 975	3 328
Ränteintäkter skattekonto	65	8
Övriga finansiella intäkter	10	3
	<b>23 050</b>	<b>3 339</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	83 607	55 921
	<b>83 607</b>	<b>55 921</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 695 820	8 695 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 695 820	8 695 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 041 044	-4 876 301
Årets avskrivningar	-164 743	-164 743
Utgående avskrivningar	-5 205 787	-5 041 044
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 490 033</b>	<b>3 654 776</b>
Taxeringsvärde för Bikupan 7 i Falun. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 600 000	22 600 000
Byggnad - lokaler	460 000	460 000
	23 060 000	23 060 000
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	32 660 000	32 660 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 368	48 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 368	48 368
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 368</b>	<b>48 368</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	166 975	0
Årets investeringar	-76 000	166 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 975	166 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 523	0
Årets avskrivningar	-6 401	-12 523
Utgående avskrivningar	-18 924	-12 523
<b>Bokfört värde</b>	<b>72 051</b>	<b>154 452</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	456 730	0
Årets investeringar	33 082	456 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 812	456 730
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	465	5 610			
	<b>465</b>	<b>5 610</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	98 160	1 463 799	510 512	165 793	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			165 793	-165 793	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		114 523	-114 523		
Årets resultat				167 126	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>98 160</b>	<b>1 578 322</b>	<b>561 783</b>	<b>167 126</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	220417	4,19%	2027-09-01	1 717 125	60 000
Stadshypotek AB	57423	1,21%	2025-06-30	830 698	50 000
				2 547 823	110 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 437 823</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 997 823
<b>Ställda säkerheter</b>	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar	<i>varav frigjorda</i>				
				6 098 200	6 098 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 098 200</b>	<b>6 098 200</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				110 000	110 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				12 470	11 086
Källskatt				19 802	18 106
				<b>32 272</b>	<b>29 192</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				166 491	156 947
Upplupna räntekostnader				11 791	12 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				116 633	111 763
				<b>294 915</b>	<b>280 841</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024-

Digitalt signerad av

.....  
Ulla Allard

.....  
Gunilla Ström Olsson

.....  
Anna-Lena Bergström

.....  
Jan Eckerlid

.....  
Bo Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Britt-Marie Stadig  
Av stämman vald revisor

.....  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhöjden i Falun, org.nr. 783200-2658

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhöjden i Falun 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solhöjden i Falun 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 revisionssed 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 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 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Marie Stadig  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ULLA ALLARD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:31:34



**JAN ECKERLID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 15:42:59



**GUNILLA STRÖM OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 21:19:47



**ANNA-LENA BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:17:17



**BO WESTLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:11:07



**BRITT-MARIE STADIG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:33:04



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:27:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BRITT-MARIE STADIG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:36:09

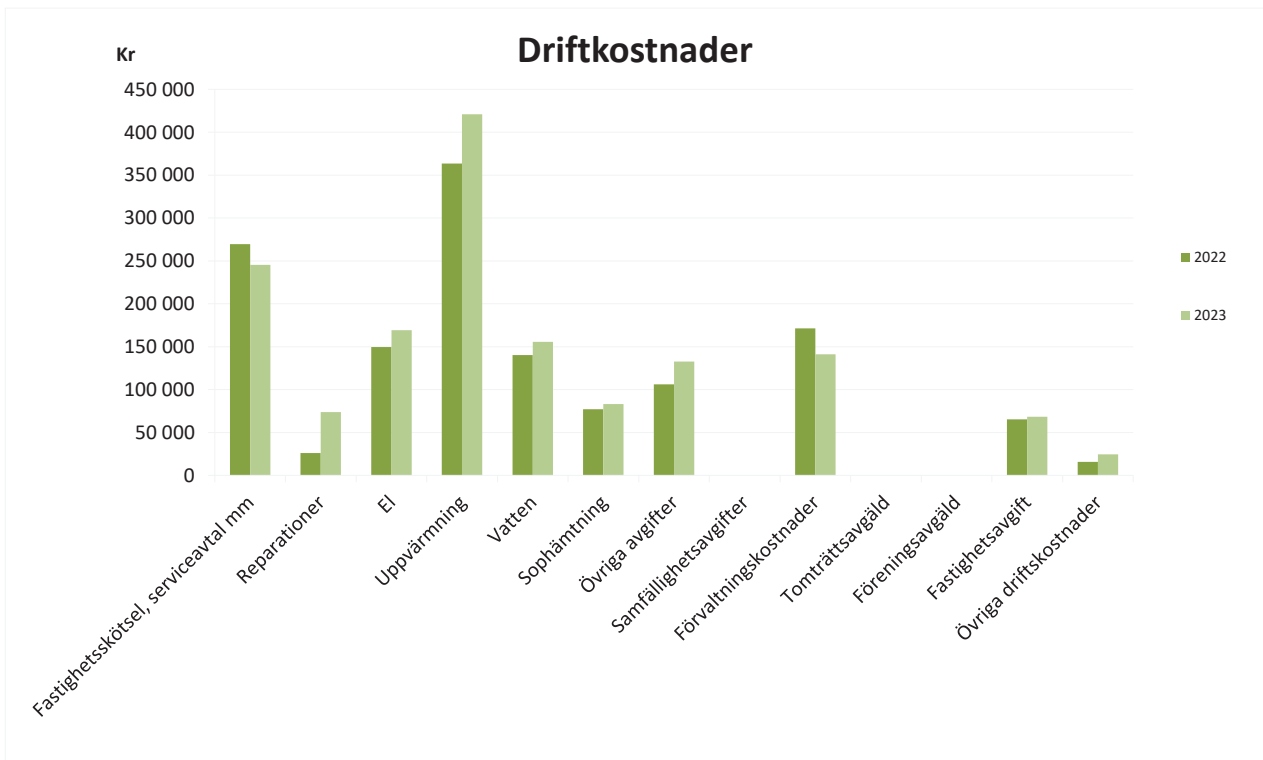
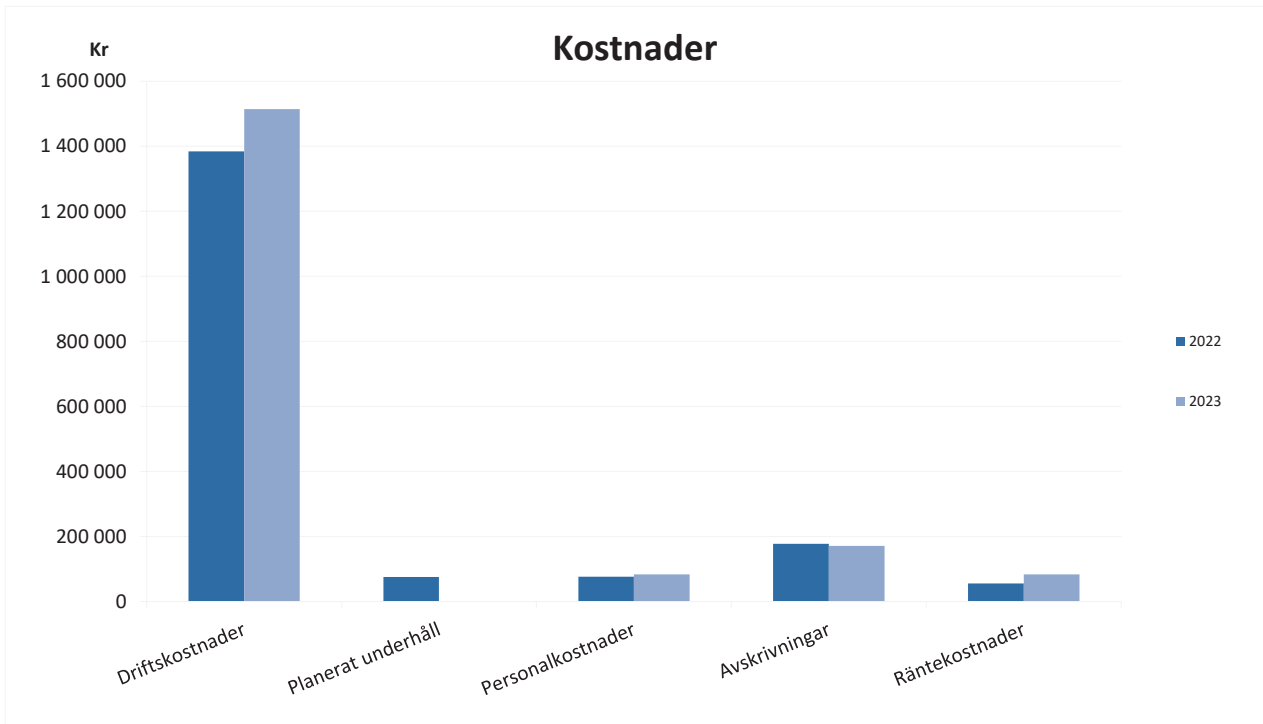


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:28:21









# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Solhöjden i Falun



118

KR/KVM

SPARANDE



889

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



260

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



644

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 118 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 889 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  260 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 644 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.