



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 7:1	1979-01-01	1977 och 1980
Mensättra 7:2	1979-01-01	1977

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 258
38	p-platser	0
35	garageplatser	0
1	Lokal	170
Totalt 144 objekt		6 428

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 16 st 3 rok, 9 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jimmy Gustafsson	Ordförande	2023-05-30	
Alieu Alexander Skoghag	Ordförande	2022-05-30	2023-05-30
Janurban Modigh	Ledamot	2023-08-24	
Bengt Persson	Ledamot	2023-02-27	2023-05-04
Sara Sandberg	Ledamot	2022-05-30	2023-05-30
Angela Johansson	Ledamot	2021-05-25	2023-03-08
Anette Norén	Ledamot	2022-05-30	
Ludvig Friberg	Ledamot	2023-05-30	
Oscar Strömdahl	Ledamot	2023-05-30	
Lisa Björk	Ledamot	2022-05-30	
Dennis Navarro Munoz	Ledamot	2023-05-30	
Johannes Bångens	Ledamot	2021-05-25	2023-02-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Norén, Lisa Björk och Jimmy Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Norén, Jimmy Gustafsson och Oscar Strömdahl.

Revisorer har varit: Åke Ekstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Katarina Henrikson (sammankallande), Martin Solén samt Dennis Navarro Munoz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från 2023-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-09.

Under året har föreningens båda lekplatser byggts om och ersatts med ny utrustning för att säkra barnens lek och ge våra innergårdar en trevligare miljö för alla. Ett stängsel har också satts upp mot omgivande vägar och stråk för att minska genomströmning av obehöriga och trygga våra medlemmars boende.

En trädgårdsfirma har anlåtats vid två tillfällen för att röja upp efter vinterns trädfällor och för att underhålla och beskära

befintligt träd och buskbestånd. Offert för fortsatt årligt underhåll har tagits in och budgeterats för inför kommande år. På årets två städdagar har även många medlemmar hjälpts åt att ta hand om nedkapade träd och underhålla föreningens utemiljö på ett ypperligt sätt.

Brister från tidigare OVK har åtgärdats och godkänts.

Ett nyckellöst passersystem till föreningens alla gemensamma utrymmen har installerats inklusive en webbaserad bokning av tvättstuga, föreningslokal samt bastu och gym.

Insamling av matavfall har införts för att undgå kommunens Miljöstyrningsavgift, dessutom kan biogas och biogödsel tas tillvara tack vare sorteringen

Fristående förråd på gårdarna har fått dåligt fasadvirke utbytt och målats om samt fått nya dörrar* (**enligt stämmobeslut 2018*)

Föreningen har drabbats av en vattenskada orsakat av en extern entreprenör. Skadan har orsakat skador på två underliggande lägenheter. Fastighetsförsäkringen har ersatt kostnad för återställande utöver självrisk. Kostnad för självrisk och förvaltning ska regressas mot vållande part.

Offerter för att foga om skarvar i fastigheternas betongfasader har intagits under året och har beställts av en entreprenör för åtgärd under 2024.

Följande större åtgärder har genomförts i föreningen de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2016	Renovering fönster på R-gården nr 78-142
2017	Renovering fönster på Q-gården nr 2-74, samt föreningslokalen/tvättstugan nr 76
2017	Takarbeten på R- och Q-gården samt montering av hängrännor, stuprör, snörasskydd och skyddsräcke vid takluckor
2018	Nytt tak på uteförråden samt föreningslokalen/tvättstugan
2018	Renovering bastu och dusch i föreningslokalen. Målning i tvättstuga och WC
2018	Betongarbeten i garage och skyddsrum. Montering nya garageportar samt ny belysning
2018/2019	Byte till Led-armatur och bättre utebelysning på Q- och R-gården
2019	Byt rötskadad panel samt målat gavelfasader
2019	Målning av plåttak på förråd och balkonger samt bytt hängrännor, stuprör
2020	Renovering Brf Östans föreningslokal
2021	Nya möbler, glas, porslin, storbildsprojektor och ljudanläggning till föreningslokalen
2021	Installation av vattendroppvarnare under diskbank i samtliga lägenheter
2022	Installation av 20 laddboxar för elfordon
2023	Nya lekplatser på innergårdarna
2023	Installation av elektroniskt passer- och bokningssystem för gemensamma utrymmen
2023	Målning av fristående förråd på gårdarna inklusive byte dörrarna.

Styrelsen har beslutat följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
2024	Omfogning av skarvar på väggelement
2024	Underhållsmålning av fönster på R-gården
2024	Fortsatt byte och målning av träräcken på balkonger på övre plan och utvändiga gemensamma trappor
2024	Målning av träfasader, förråd och förrådsdörrar på nedre plan
2025	Målning av betonggolvet i serviceutrymmen (Återvinning, redskap, elcentral mm)
2025	Byte av tak på Återvinningshus samt nedgång till skyddsrum
2025	Underhåll av golv Tvättstuga, entréer samt omklädning/gym
2025	Fortsatt byte och målning av träräcken på balkonger på övre plan och utvändiga gemensamma trappor
2025	Underhållsmålning av fönster på Q-gården och Kvarterslokal
2025	Målning av fasader på Kvarterslokal

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Målningsunderhåll av träfasader och vindskivor
- Underhåll av yttre metalldetaljer på fasader
- Underhåll av bärande betongfundament till balkonger
- Uppdatering av maskiner i tvättstuga
- Underhåll av ytskikt på gångvägar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	89	180	211	205	241
Skuldsättning, kr/kvm	3 249	3 290	3 319	3 353	3 353
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 338	3 379	3 409	3 444	3 444
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	239	231	210	181	191
Årsavgifter, kr/kvm	709	676	676	657	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	92	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	916	712	720	784	679
Nettoomsättning, tkr	4 747	4 575	4 574	4 435	4 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 236	501	732	254	767
Soliditet, %	25	28	27	25	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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 bostadsrättförening.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 5% från 2024-01-01. Styrelsen har aviserat medlemmar om eventuellt ytterligare nödvändiga avgiftshöjningar från 2024-07-01. I dialog med boende har styrelsen utlyst och bett om ett medlemsengagemang inom målnings-/underhållsarbeten på föreningens fastigheter. Kan vi utföra arbeten i egen regi har styrelsen hopp om att slippa ytterligare höjning, om inte kommer ytterligare avgiftshöjningar bli nödvändigt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 605 700	0	0	2 605 700
Underhållsfond, kr	3 705 481	0	-512 003	3 193 478
S:a bundet eget kapital, kr	6 311 181	0	-512 003	5 799 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 892 581	501 093	512 003	2 905 677
Årets resultat, kr	501 093	-501 093	-1 236 406	-1 236 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 393 674	0	-724 403	1 669 271
S:a eget kapital, kr	8 704 855	0	-1 236 406	7 468 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 658 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 170 003 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	2 393 675
Årets resultat, kr	-1 236 406
Reservation till underhållsfond, kr	-658 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 170 003
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 669 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 669 272
------------------------------------	------------------

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



RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 746 882	4 542 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 142 072	31 787
Summa Rörelseintäkter		5 888 955	4 574 707

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 110 979	-2 654 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 400	-232 670
Personalkostnader	Not 6	-339 331	-292 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 366	-563 131
Summa Rörelsekostnader		-6 321 076	-3 742 430

Rörelseresultat

-432 122 **832 277**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 149	11 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-849 434	-343 015
Summa Finansiella poster		-804 285	-331 184

Resultat efter finansiella poster

-1 236 406 **501 093**

Resultat före skatt

-1 236 406 **501 093**

Årets resultat

-1 236 406 **501 093**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 715 074	26 094 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	123 605	137 731
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 838 679	26 232 431

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 839 179 **26 232 931**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 804	2 591
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	459 508	2 506 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 360 078	413 283
Summa Kortfristiga fordringar		1 827 390	2 921 923

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	5 777	29 606
Summa Kassa och bank		5 777	29 606

Summa Omsättningstillgångar

3 333 167 **4 451 529**

Summa Tillgångar

30 172 346 **30 684 460**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 605 700	2 605 700
Fond för yttre underhåll	3 193 478	3 705 481
Summa Bundet eget kapital	5 799 178	6 311 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 905 678	1 892 581
Årets resultat	-1 236 406	501 093
Summa Fritt eget kapital	1 669 271	2 393 675

Summa Eget kapital

7 468 449

8 704 856

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 924 099	5 020 099
Summa Långfristiga skulder		4 924 099	5 020 099

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 962 298	16 125 266
Leverantörsskulder		969 151	150 866
Skatteskulder		18 655	12 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 566	7 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	825 128	663 146
Summa Kortfristiga skulder		17 779 798	16 959 506

Summa Skulder

22 703 897

21 979 605

Summa Eget kapital och skulder

30 172 346

30 684 461

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-432 122	832 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	637 366	563 131
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	637 366	563 131
Erhållen ränta	27 983	11 831
Erlagd ränta	-874 535	-323 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-940 829	-139 036
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 008 361	-260 230
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	67 533	-399 266

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 243 614	-228 914
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 243 614	-228 914

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-258 968	-186 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 968	-186 500

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	4 030 983	3 761 940
Likvida medel vid årets slut	1 954 626	4 030 983

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5- 10 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. 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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 439 484	4 228 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	276 855	280 800
	Hyror förbrukningsbaserad	3 510	0
	Hyror övrigt	6 250	0
	Övriga primära intäkter	24 448	39 284
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 750 547	4 548 320
	Avgiftsbortfall	-3 665	-5 400
	<i>Summa</i>	-3 665	-5 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 746 882	4 542 920
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 080 974	0
	Elstöd och övriga intäkter	61 098	31 787
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 142 072	31 787
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 243	-81 430
	Snö och halk-bekämpning	-20 089	-45 015
	Reparationer	-164 965	-80 866
	Planerat underhåll	-1 170 003	-61 709
	Försäkringsskador	-1 190 164	-20 335
	EI	-128 307	-163 071
	Uppvärmning	-961 882	-865 371
	Vatten	-447 675	-463 497
	Sophämtning	-132 906	-165 793
	Fastighetsförsäkring	-185 787	-161 554
	Kabel-TV och bredband	-147 185	-139 999
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 280	-115 380
	Förvaltningsavtalskostnader	-308 493	-290 324
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 110 979	-2 654 345

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-270
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-81 117	-76 685
	Administrationskostnader	-27 426	-61 024
	Extern revision	-15 000	-11 375
	Medlemsavgifter	-26 200	-31 260
	Föreningsverksamhet	-21 415	-24 787
	Övriga förvaltningskostnader	-62 243	-27 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 400	-232 670
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-197 000	-166 000
	Revisionsarvode	-6 825	-6 279
	Övriga arvoden	-56 175	-47 334
	Löner och övriga ersättningar	0	-10 000
	Sociala avgifter	-79 131	-62 471
	Övriga personalkostnader	-200	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-339 331	-292 284
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 727	1 088
	Ränteintäkter HSB bunden placering	39 940	10 372
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	482	370
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 149	11 831
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-848 784	-342 415
	Övriga räntekostnader	-650	-600
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-849 434	-343 015

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 863 429	30 775 779
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
	Årets investeringar	1 243 614	87 650
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	35 607 043	34 363 429
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 268 729	-7 709 130
	Årets avskrivningar	-623 240	-559 599
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 891 969	-8 268 729
	Utgående redovisat värde	26 715 074	26 094 700
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	905 000	905 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	123 905 000	123 905 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 886 000	24 886 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	24 886 000	24 886 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	647 029	505 765
	Årets investeringar	0	141 264
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	647 029	647 029
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-509 298	-505 766
	Årets avskrivningar	-14 126	-3 532
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-523 424	-509 298
	Utgående redovisat värde	123 605	137 731
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	448 849	2 501 377		
	Övriga fordringar	10 659	4 672		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	459 508	2 506 049		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	17 166	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 342 912	413 283		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 360 078	413 283		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	5 777	639		
	Swedbank	0	28 918		
	Handelsbanken	0	49		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 777	29 606		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,74%	2024-03-30	4 126 500	42 000
	Stadshypotek AB	4,79%	2024-12-30	6 134 798	46 476
	Stadshypotek AB	4,66%	2024-10-31	5 605 000	59 000
	Stadshypotek AB	4,49%	2027-09-30	5 020 099	96 000
				20 886 397	243 476
	Långfristig del			4 924 099	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			96 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 866 298	
	Kortfristig del			15 962 298	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			243 476	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			973 904	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,67%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	4 449
	Övriga kortfristiga skulder	4 566	3 216
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 566	7 665
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	393 256	390 007
	Upplupna räntekostnader	0	25 101
	Övriga upplupna kostnader	431 872	248 038
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	825 128	663 146

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka 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.

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 Bostadsrättsförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Ekstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIMMY GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:09:05



LUDVIG FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:13:09



OSCAR STRÖMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:22:36



LISA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:10:14



DENNIS NAVARRO MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:27:03



ANETTE NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:18:04



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 13:43:59



ÅKE EKSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:33:52



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:46:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE EKSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:37:57



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:45:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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