



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Trollbäret i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Trollbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1088 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävälven 7	1964-01-01	1963
Töftedalsån 1	1964-01-01	1963
Vrangsälven 1	1964-01-01	1963

Totalt 3 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
30	garageplatser	0
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 231
Totalt 119 objekt		8 231

Föreningens lägenheter fördelas på:

35 st 3 rok 83 m²

26 st 4 rok 95 m²

28 st 4 rok 102 m²



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maritha Peterson	Ordförande	2021-05-19
Kjell Nyman	HSB Ledamot	2007-05-23
Gunnar Adolfsson	Ledamot	2020-06-18
Gun Gustafsson	Ledamot	2007-05-23
Ann-Kristin Sundelius	Ledamot	2020-06-18
Göran Larsson	Ledamot	2021-05-19
Dana Suskic	Ledamot	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maritha Peterson, Gunnar Adolfsson och Göran Larsson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Gun Gustafsson, Ann-Kristin Sundelius, Maritha Peterson och Stefan Gollner som extern firmatecknare.

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

Valberedning har varit: Per Åsell (sammankallande), Jan-Erik Pargell samt Christina Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Stefan Gollner.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 815 008 kr. Under året har föreningen amorterat 456 800 kr.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2024-06-01. Idag ligger det lånet på 0,75 % ränta.

Föreningen kommer de närmsta åren att sätta om flera lån, vilket kommer att påverka våra räntekostnader. Styrelsen har tagit ett nytt lån på 7 miljoner för att finansiera reliningen.

Styrelsen planerar höjning av årsavgiften framåt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Nytt värmesystem
1993	Fasadrenovering
1995	Renovering tak
1997	Renovering garage
2007	Byte fönster
2021	Nytt värmeväxlare
2021	Asfaltering
2022	Takläggning

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Föreningen har under året genomfört mindre markarbeten, anläggning av 1 st boulebana. Samtliga trösklar i garagen åtgärdade och spolning av dagvattenledningarna.

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

Relining av samtliga avlopp är upphandlad och kommer att genomföras under 2024.

Styrelsen planerar också för elbilsladdning och målning av fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Del av styrelsen har deltagit på utbildningen " Bostadsrättsjuridik" anordnad av HSB Mälardalarna

Del av styrelsen också har deltagit på Ägarträffen, HSB ägarträff, fastighetsmessa 2023, digitalt möte ang solceller, elbilsladdning anordnad av Region Örebro län.

Under året har föreningen hållt flertal informationsmeddelanden bl.a. ang kommande relining, sophantering, städdagar höst och vår, avgiftshöjningar. Enkät ang att inköp av "sängskåp" till föreningslokalen för att möjliggöra övernattnig.

Föreningen har under året haft två städdagar och Invigning av boulebana. Föreningen planerar också ett 60-årsjubileum.

Föreningen har egen hemsida med adressen www.hsb.se/malardalen/trollbaret och en egen e-postadress brf.trollbaret@outlook.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	72	134	160	121
Skuldsättning, kr/kvm	1 921	1 977	928	953	970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 921	1 977	928	953	970
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	190	173	171	143	149
Årsavgifter, kr/kvm	537	488	481	472	463
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	547	498	497	482	473
Nettoomsättning, tkr	4 506	4 101	4 091	3 965	3 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	-221	-226	589	809	521
Soliditet, %	32	32	49	47	45

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband. Boende tecknar eget avtal om el.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

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	1 112 145	0	0	1 112 145
Underhållsfond, kr	4 874 566	0	201 156	5 075 722
S:a bundet eget kapital, kr	5 986 711	0	201 156	6 187 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 565 447	-226 437	-201 156	2 137 854
Årets resultat, kr	-226 437	226 437	-221 253	-221 253
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 339 010	0	-422 409	1 916 601
S:a eget kapital, kr	8 325 721	0	-221 253	8 104 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 312 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 844 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	2 339 010
Årets resultat, kr	-221 253
Reservation till underhållsfond, kr	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 844
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 916 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 916 601
------------------------------------	------------------

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	4 506 230	4 100 950
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 351	10 646
Summa rörelseintäkter		4 519 581	4 111 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 267 622	-3 107 356
Planerat underhåll	Not 5	-110 844	-20 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-204 341	-106 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-802 836	-802 832
Summa rörelsekostnader		-4 385 642	-4 036 988
Rörelseresultat		133 939	74 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 721	12 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-427 913	-313 628
Summa finansiella poster		-355 192	-301 045
Årets resultat		-221 253	-226 437
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-312 000	-338 000
Disposition underhållsfond		110 844	20 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-201 156	-318 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-422 409	-544 437

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	17 780 727	18 408 720
Mark	Not 11	544 100	544 100
Markanläggningar	Not 12	3 118 034	3 292 877
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>21 442 861</u>	<u>22 245 697</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 442 861</u>	<u>22 245 697</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 806 141	3 304 489
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	753 391	633 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>217 526</u>	<u>196 945</u>
		<u>3 777 057</u>	<u>4 134 623</u>
Kassa och bank	Not 15	39 469	32 211
Summa omsättningstillgångar		<u>3 816 527</u>	<u>4 166 834</u>
Summa tillgångar		<u>25 259 388</u>	<u>26 412 531</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 112 145	1 112 145
Underhållsfond		5 075 722	4 874 566
		<u>6 187 867</u>	<u>5 986 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 137 854	2 565 447
Årets resultat		-221 253	-226 437
		<u>1 916 601</u>	<u>2 339 010</u>
Summa eget kapital		<u>8 104 468</u>	<u>8 325 721</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 863 968	15 819 808
		<u>12 863 968</u>	<u>15 819 808</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 951 040	452 000
Leverantörsskulder		268 013	311 139
Fond för inre underhåll		327 219	309 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	19 601	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	725 079	1 194 785
		<u>4 290 952</u>	<u>2 267 002</u>
Summa skulder		<u>17 154 920</u>	<u>18 086 810</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 259 388</u>	<u>26 412 531</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-221 253	-226 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	802 836	802 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	581 583	576 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 784	89 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-475 090	683 451
Kassaflöde från löpande verksamhet	-34 291	1 348 906
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-7 133 759
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 133 759
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-456 800	8 635 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-456 800	8 635 600
Årets kassaflöde	-491 091	2 850 747
Likvida medel vid årets början	3 336 701	485 954
Likvida medel vid årets slut	2 845 610	3 336 701

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 1,89 %

Markanläggningar 5 %

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 2 555 587 kr. (2 555 587 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 422 420	4 019 940
Hyror	90 000	90 000
Övriga intäkter	15 459	16 659
Bruttoomsättning	<u>4 527 879</u>	<u>4 126 599</u>
Hyresbortfall	0	-4 000
Avsatt till inre fond	<u>-21 649</u>	<u>-21 649</u>
	4 506 230	4 100 950
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	10 646
Elstöd	13 351	0
	<u>13 351</u>	<u>10 646</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	262 260	278 256
Reparationer	253 099	218 391
El	83 583	107 255
Uppvärmning	1 245 915	1 095 828
Vatten	235 576	223 936
Sophämtning	146 926	132 526
Övriga avgifter	347 516	314 114
Förvaltningskostnader	267 109	284 074
Fastighetsavgift	325 110	403 388
Övriga driftskostnader	100 529	49 588
	<u>3 267 622</u>	<u>3 107 356</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	30 625	0
Underhåll markytor	50 000	0
Underhåll enligt plan	30 219	20 000
	<u>110 844</u>	<u>20 000</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 700	75 700
Vicevärdsarvode	31 250	0
Övriga arvoden	52 105	12 800
Revisorsarvode	6 800	6 800
Sociala kostnader	36 486	11 500
	<u>204 341</u>	<u>106 800</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	627 993	627 989
Markanläggningar	174 843	174 843
	<u>802 836</u>	<u>802 832</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	60 747	11 996
Ränteintäkter skattekonto	11 974	587
	<u>72 721</u>	<u>12 583</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	427 913	296 233
Övriga finansiella kostnader	0	17 395
	<u>427 913</u>	<u>313 628</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	33 156 983	26 496 830
Årets nyanskaffning	0	6 660 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 156 983	33 156 983
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 748 263	-14 120 274
Årets avskrivningar	-627 993	-627 989
Utgående avskrivningar	-15 376 256	-14 748 263
Bokfört värde	17 780 727	18 408 720
Taxeringsvärde för Töftedalsån 1, Vragnsälven 1 och Sävälven 7 i Örebro. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder småhus	28 396 000	28 396 000
	28 396 000	28 396 000
Mark - bostäder småhus	14 952 000	14 952 000
	14 952 000	14 952 000
Taxeringsvärde totalt	43 348 000	43 348 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	544 100	544 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 100	544 100
Bokfört värde	544 100	544 100
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 496 861	3 496 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 496 861	3 496 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 984	-29 141
Årets avskrivningar	-174 843	-174 843
Utgående avskrivningar	-378 827	-203 984
Bokfört värde	3 118 034	3 292 877
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 110	27 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 110	27 110
Ingående avskrivningar	-27 110	-27 110
Utgående avskrivningar	-27 110	-27 110
Bokfört värde	0	0

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran				59 879	59 879
Skattekonto				693 512	573 309
				753 391	633 188
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto				39 469	32 211
				39 469	32 211
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 112 145	4 874 566	2 565 447	-226 437
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-226 437	226 437
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-110 844	110 844	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			312 000	-312 000	
Årets resultat					-221 253
Belopp vid årets slut	0	1 112 145	5 075 722	2 137 854	-221 253
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	430420	1,13%	2025-06-01	1 355 792	16 000
Stadshypotek AB	486989	0,75%	2024-06-01	2 670 240	176 000
Stadshypotek AB	558885	3,08%	2027-06-01	3 058 976	84 800
Stadshypotek AB	562274	3,35%	2026-06-01	8 730 000	180 000
				15 815 008	456 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 863 968	
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					13 531 008
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 580 500	19 580 500
Summa ställda säkerheter				19 580 500	19 580 500
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				456 800	452 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 494 240	0
				2 951 040	452 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 820	0
Källskatt				9 781	0
				19 601	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				380 735	368 158
Upplupna räntekostnader				12 162	12 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				332 182	814 020
				725 079	1 194 785
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Relining av samtliga avlopp är upphandlad och kommer att genomföras under 2024. Styrelsen har tagit ett nytt lån på 7 miljoner att finansiera reliningen					

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Maritha Peterson

Gunnar Adolfsson

Gun Gustafsson

Ann-Christin Sundelius

Göran Larsson

Dana Suskic

Kjell Nyman

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

Margareta Röstlund
Av stämman vald revisorTheodor Lönnman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trollbäret i Örebro, org.nr. 775000-1088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trollbäret i Örebro 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den 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 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. 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 Trollbäret i Örebro 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margareta Röstlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Trollbäret i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITHA PETERSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:51:41



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:12:03



GUNNAR ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:50:11



ANN-CHRISTIN SUNDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:39:59



DANA SUSKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:14:49



GÖRAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:12:29



GUN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:44:18



ULLA EVA MARGAR RÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 04:31:10



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 06:44:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Trollbäret i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA EVA MARGARETA

RÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 04:29:59

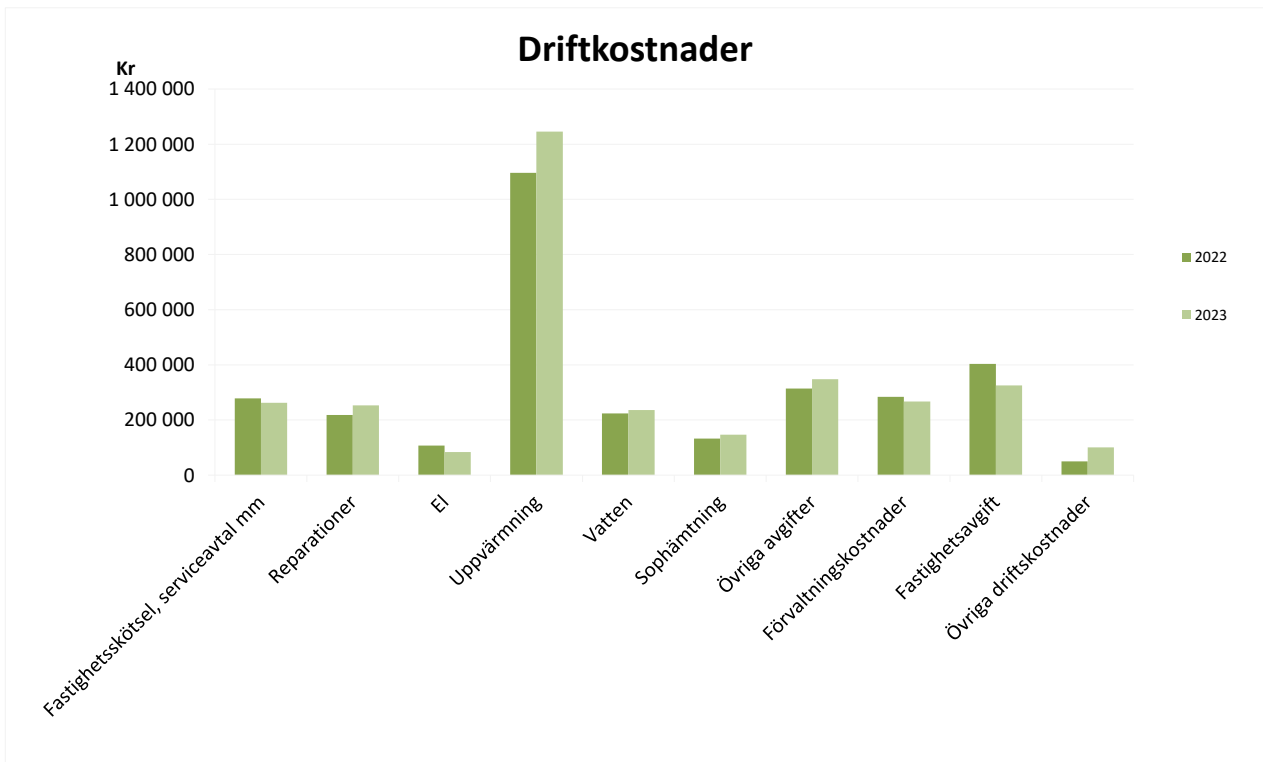
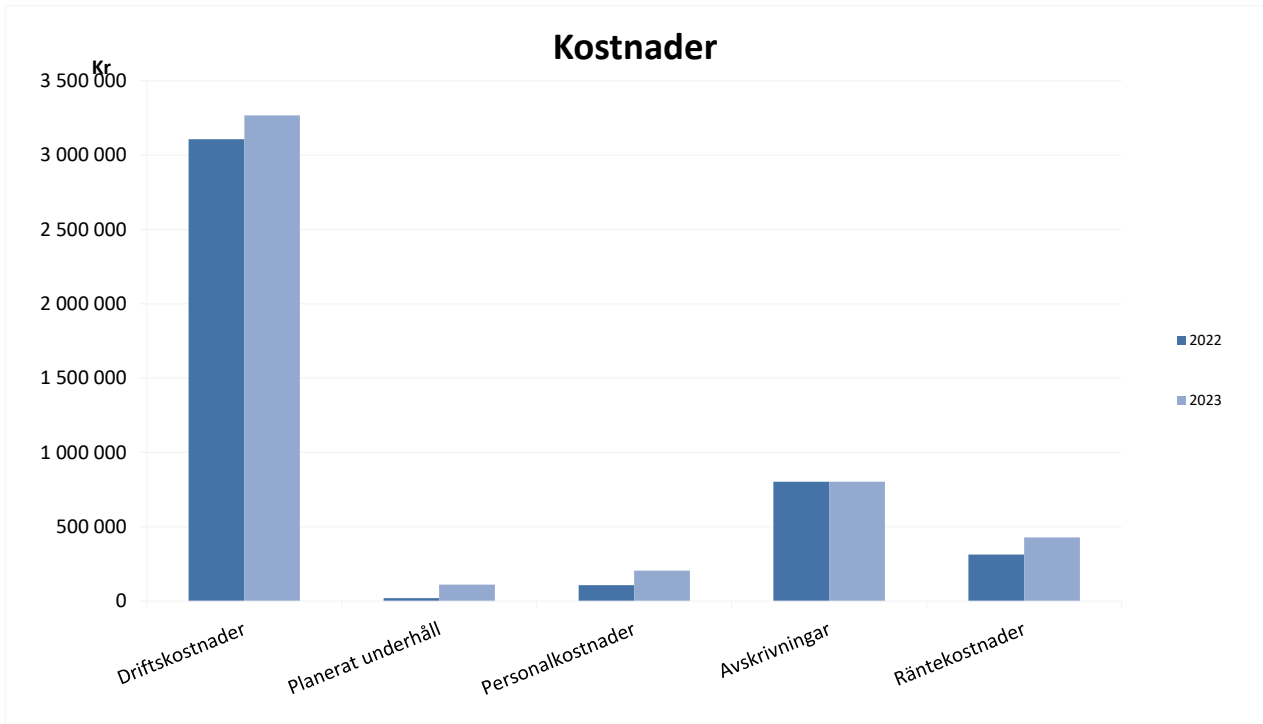


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 06:46:33







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Trollbäret i Örebro



84

KR/KVM

SPARANDE



1921

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



190

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



537

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Trollbäret i Örebro

År 2024-2028



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktig fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSBs förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Träplank, målning plank , löpande vvs	2 705 671
2025	Vent byte, löpande underhåll vvs	159 827
2026	Balkongräcken plåt profilerad, löpande underhåll vvs	307 852
2027	Byte tvättmaskiner, torktumlare och cirkulationspump	338 927
2028	Vent byte, löpande underhåll vvs	56 039

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4 %	4%	3%	3%	3%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäcks- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	2,9 %	3 %	3 %	3 %	3 %
SBAB	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Handelsbanken Stadshypotek	9 000 000	2026-06-01		3,35 %	Bunden
Handelsbanken Stadshypotek	7 000 000	2029-03-01		3,57 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1964	89	8 231 kvm	



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.