



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Byggmästaren i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Byggmästaren i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-6720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Byggmästaren 11	1989-01-01	1989

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	554
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4617
19	garageplatser	0
10	p-platser	0
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>5171</b>

På fastigheten finns 2 bostadshus med 60 lägenheter med adresserna Vattugatan 6-8, Götgatan 8-12 och Hagendalsvägen 9-11, Kumla.

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 295 kvm(lägenhet och gemensamhetslokaler), 42 st 2 rok, 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Hallberg	Ordförande	2021-06-16
Lisbeth Björk	Ledamot	2017-06-16
Agnetha Sundquist	Ledamot	2021-06-16
Roger Kindevåg	Ledamot	2021-06-16
Thomas Lindström	Ledamot	2020-05-28
Leif Ringqvist	HSB Ledamot	2007-04-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Hallberg, Roger Kindevåg och Lisbeth Björk.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisbeth Björk, Agnetha Sundquist, Thomas Lindström, Annika Hallberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Marika Haglund med Margareta Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Assar Svensson (sammankallande) och Inger Hellberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Peter Hellsten PG Bygg & Allservice AB.

Föreningens ombud till Mälardalarnas föreningsstämma har varit Agnetha Sundqvist.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 på Kumla Hotell. På stämman deltog 25 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad. Bedömningen är att ytterligare höjningar troligtvis behöva göras inför kommande år. Styrelsen kommer att följa prisutvecklingen noga det kommande året och göra ytterligare åtgärder vid behov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 544 266 kr. Under året har föreningen amorterat 430 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen saknar investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-06.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av PG Bygg & Allservice AB. Lokalvården sköts av Klart & Fint. Föreningen har avtal med ComHem gällande kabel-TV.

Löpande underhåll gällande vatten, avlopp och värme har gjorts. Föreningen har också underhållit ventilationen och samtliga hissar utifrån löpande behov och underhåll.

En större översyn av ventilationen görs utifrån klagomål och synpunkter på funktion och kapacitet. Det är anmält till kommunens miljökontor och en åtgärdsplan finns upprättad. Översyn och mätningar är utförda och en del uppdateringar, men det återstår en del arbeten.

Målning av samtliga trapphus har utförts under året och en del uppdateringar av utemiljön är gjord.

Styrelsen har i budgetarbetet beslutad reducera underhållsbudgeten för 2023 med 400 000 kr. Bedömningen är att det går att flytta fram åtgärder i underhållsplanen till kommande år.

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

Årtal	Ändamål
2014	Asfaltering innergård
2015	Utbyte av centralfläktar
2017	Byte av garageportar

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

Föreningen planerar att installera fyra laddpunkter, ansökan har gjorts till Naturvårdverket. Bidraget är godkänt, nu återstår bara installation och montering.

Installation av solpaneler också aktuellt, offerter ska efterfrågas och besiktning av taken ska göras innan installationen görs.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Föreningen har ett informationsblad som delats ut fem gånger under året med aktuell information. Föreningen har även en egen

e-postadress: [brfbyggmastarenkumla@outlook.com](mailto:brfbyggmastarenkumla@outlook.com)

Styrelsen bjöd in till en gemensam middag i samband med föreningsstämman, 25 st deltog i middag. Det ordnades också en grillfest på gården den 10 augusti, där samtliga var inbjudna och 20 st deltog.

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta för att minska driftkostnaderna i fastigheten. En hållbar och väl fungerande fastighet finns alltid med i de åtgärder som genomförs.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	196	248	282	284	338
Skuldsättning, kr/kvm	5 966	6 059	6 152	6 245	6 338
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	232	217	183	196	201
Driftskostnad, kr/kvm	465	417	378	379	371
Årsavgifter, kr/kvm	699	699	699	699	699
Totala intäkter, kr/kvm	762	760	760	761	806
Nettoomsättning, tkr	3 519	3 508	3 509	3 512	3 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	-281	2 945	-110	551	183
Soliditet, %	39	39	35	35	34

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 181 039	0	0	7 181 039
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 000	0	0	1 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 362 100	0	-309 500	6 052 600
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 544 139</b>	<b>0</b>	<b>-309 500</b>	<b>13 234 639</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 086 657	2 944 868	309 500	5 341 025
Årets resultat, kr	2 944 868	-2 944 868	-280 975	-280 975
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 031 525</b>	<b>0</b>	<b>28 525</b>	<b>5 060 050</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 575 664</b>	<b>0</b>	<b>-280 975</b>	<b>18 294 689</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 362 500 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	5 031 525
Årets resultat, kr	-280 975
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	362 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 060 050</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>5 060 050</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 519 159	3 507 897
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 519 159</b>	<b>3 507 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 144 837	-1 924 696
Planerat underhåll	Not 4	-362 500	-111 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-77 587	-66 787
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-821 388	1 908 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 406 312</b>	<b>-193 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 847</b>	<b>3 314 002</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 325	30 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-436 147	-399 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 822</b>	<b>-369 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 975</b>	<b>2 944 868</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-53 000	-45 000
Disposition underhållsfond		362 500	111 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		309 500	66 000
<b>Överskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>28 525</b>	<b>3 010 868</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	35 582 179	36 403 567
Mark	Not 10	2 237 000	2 237 000
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>37 819 179</u>	<u>38 640 567</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
Långfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	7 000 000
		<u>7 000 500</u>	<u>7 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 819 679</u>	<u>45 641 067</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 126	84
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 721 867	1 531 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	45 289	26 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 749</u>	<u>77 505</u>
		1 864 031	1 635 480
Kassa och bank	Not 16	0	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 864 031</u>	<u>1 636 480</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>46 683 709</b></u>	<u><b>47 277 547</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 181 039	7 181 039
Upplåtelseavgifter	1 000	1 000
Underhållsfond	6 052 600	6 362 100
	<u>13 234 639</u>	<u>13 544 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 341 025	2 086 657
Årets resultat	-280 975	2 944 868
	<u>5 060 050</u>	<u>5 031 525</u>
Summa eget kapital	<u>18 294 689</u>	<u>18 575 664</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	15 757 266
		<u>15 757 266</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	11 787 000
Leverantörsskulder	295 233	150 980
Fond för inre underhåll	65 424	65 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	28 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	455 790
		<u>12 631 754</u>
Summa skulder		<u>28 389 020</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>46 683 709</b></u>
		<u><b>47 277 547</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-280 975	2 944 868
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	821 388	-1 908 588
Kassaflöde från löpande verksamhet	540 413	1 036 280
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 799	-6 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	117 137	-49 140
Kassaflöde från löpande verksamhet	619 752	980 835
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-430 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>189 752</b>	<b>550 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 532 115</b>	<b>7 981 280</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 721 867</b>	<b>8 532 115</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 1,7 %

#### 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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 19 825 264 kr. (19 825 264 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 360 396	3 360 396
Hyror	101 100	101 100
Övriga intäkter	64 923	53 601
Bruttoomsättning	<u>3 526 419</u>	<u>3 515 097</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	<u>-7 200</u>	<u>-7 200</u>
	<b>3 519 159</b>	<b>3 507 897</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	387 902	299 248
Reparationer	167 221	118 317
El	256 603	182 025
Uppvärmning	628 294	637 953
Vatten	186 542	181 558
Sophämtning	80 769	84 158
Övriga avgifter	82 815	80 309
Förvaltningskostnader	190 623	162 150
Fastighetsavgift	126 560	129 230
Övriga driftskostnader	37 508	49 747
	<u>2 144 837</u>	<u>1 924 696</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>362 500</u>	<u>111 000</u>
	<b>362 500</b>	<b>111 000</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	63 900	57 600
Övriga arvoden	3 000	0
Revisorsarvode	3 500	3 000
Sociala kostnader	7 187	6 187
	<u>77 587</u>	<u>66 787</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	821 388	821 388
Återföring nedskrivning	0	-3 151 647
Justering avskrivning tidigare år	0	421 671
	<u>821 388</u>	<u>-1 908 588</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	42 231	30 281
Ränteintäkter skattekonto	77	0
Övriga finansiella intäkter	17	0
	<u>42 325</u>	<u>30 281</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	435 636	399 055
Övriga finansiella kostnader	511	360
	<u>436 147</u>	<u>399 415</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 269 184	47 269 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 269 184	47 269 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 865 617	-9 622 558
Justering avskrivningar tidigare år	0	-421 671
Årets avskrivningar	-821 388	-821 388
Utgående avskrivningar	-11 687 005	-10 865 617
Ingående nedskrivningar	0	-3 151 647
Årets återförda nedskrivningar	0	3 151 647
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>35 582 179</b>	<b>36 403 567</b>
Taxeringsvärde för Byggmästaren 11 i Kumla. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	35 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	2 238 000	2 865 000
	37 238 000	33 865 000
Mark - bostäder hyreshus	9 200 000	8 600 000
Mark - lokaler	1 304 000	1 304 000
	10 504 000	9 904 000
Taxeringsvärde totalt	47 742 000	43 769 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 237 000	2 237 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 000	2 237 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 237 000</b>	<b>2 237 000</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 429	21 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 429	21 429
Ingående avskrivningar	-21 429	-21 429
Utgående avskrivningar	-21 429	-21 429
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-03-17, ränta 0,55 %	1 000 000	1 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-05-19, ränta 0,55 %	3 000 000	3 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-06-19, ränta 0,55 %	1 500 000	1 500 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-09-16, ränta 0,80 %	1 500 000	1 500 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 126	84			
	<b>1 126</b>	<b>84</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	6 353	3 683			
Skattekonto	38 936	23 093			
	<b>45 289</b>	<b>26 776</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Handkassa	0	1 000			
	<b>0</b>	<b>1 000</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	7 181 039	6 362 100	2 086 657	2 944 868
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 944 868	-2 944 868
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-362 500	362 500	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			53 000	-53 000	
Årets resultat					-280 975
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>7 181 039</b>	<b>6 052 600</b>	<b>5 341 025</b>	<b>-280 975</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	110970	1,32%	2025-03-30	5 373 266	60 000
Stadshypotek AB	154245	1,78%	2026-03-01	6 147 000	70 000
Stadshypotek AB	63965	1,50%	2024-03-30	4 567 000	200 000
Swedbank	2753457411	1,39%	2023-02-24	5 891 000	100 000
Swedbank	2855498909	2,29%	2023-02-28	5 566 000	0
				27 544 266	430 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>15 757 266</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					25 394 266
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				42 756 000	42 756 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>42 756 000</b>	<b>42 756 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				430 000	430 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 357 000	11 713 000
				<b>11 787 000</b>	<b>12 143 000</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				7 187	6 187
Källskatt				21 120	18 180
				<b>28 307</b>	<b>24 367</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				281 336	277 686
Upplupna räntekostnader				26 933	19 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				147 521	189 819
				<b>455 790</b>	<b>486 846</b>

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Kumla, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Agnetha Sundquist.....  
Annika Hallberg.....  
Leif Ringqvist.....  
Lisbeth Björk.....  
Thomas Lindström.....  
Roger Kindeväg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Marika Haglund.....  
Heléne Majjgren

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byggmästaren i Kumla, org.nr. 716411-6720

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byggmästaren i Kumla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Byggmästaren i Kumla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Örebro den / 2023

.....  
Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Marika Haglund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ANNIKA HALLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 18:56:54



**ROGER KINDEVÅG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 21:24:12



**LEIF RINGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 10:55:55



**THOMAS LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:19:14



**LISBETH BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 17:43:19



**AGNETHA SUNDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 16:15:37



**MARIKA HAGLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:29:10



**HELÉNE MAIJGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:26:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MARIKA HAGLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:30:15

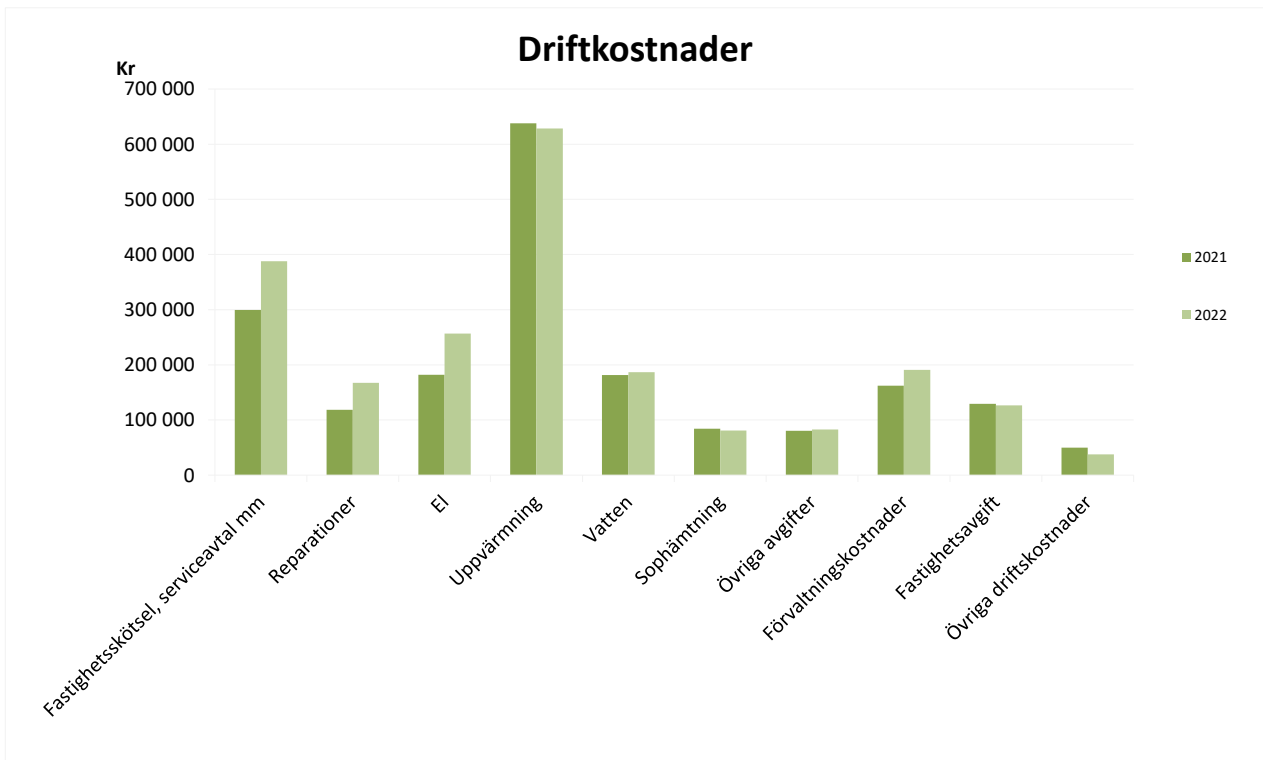
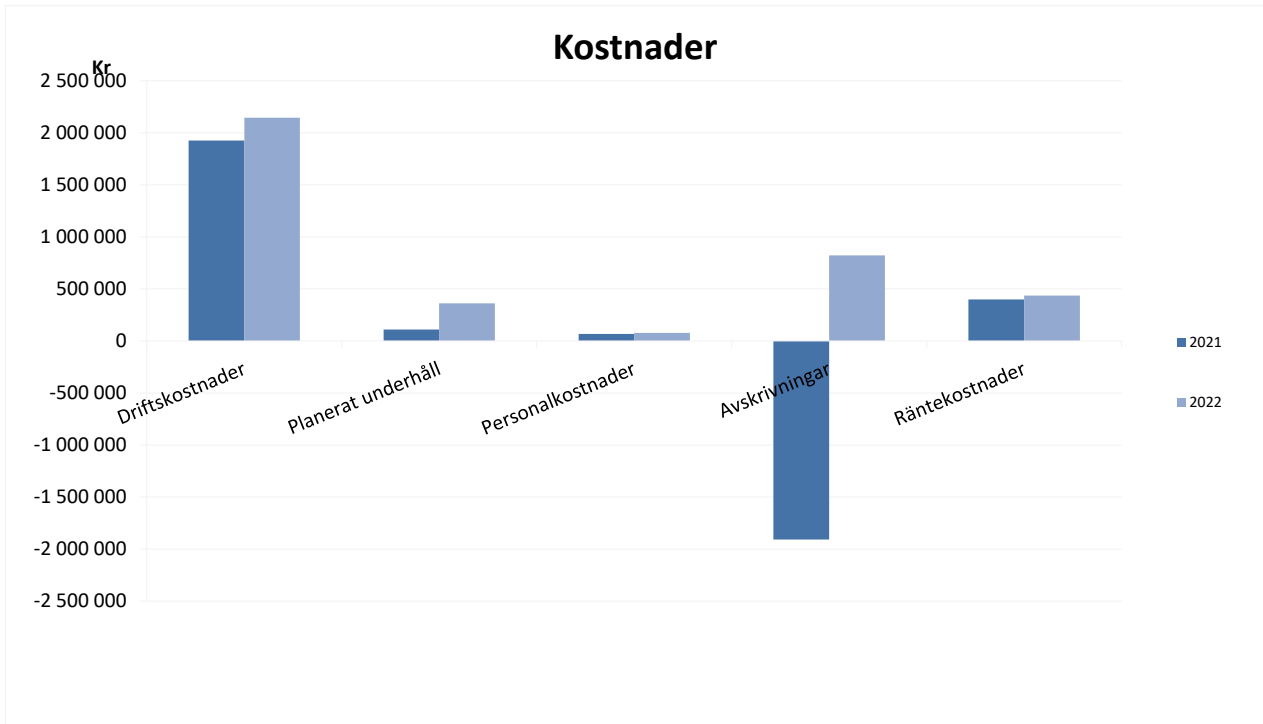


**HELÉNE MAIJGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:27:16







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Byggmästaren i Kumla



196

KR/KVM

SPARANDE



5966

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



232

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



699

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> 196 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> 5966 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>  8%	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>  232 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> 699 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.