



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 205 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 521 kr/kvm	 Skuldsättning 1 345 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 283 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 927 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Starkotter i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
205 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 521 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 345 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
283 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
927 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Starkotter i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-5427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öde 1:17		1964

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 009
3	lokaler (hyresrätt)	318
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	36
33	p-platser	0
Totalt 88 objekt		3 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 28 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Wedin	Ordförande
Britt Enered	Ledamot
Jörgen Öhman	Ledamot
Åsa Djursvik	Ledamot
Therese Lundin	Ledamot
Catrine Wassman	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt Enered och Åsa Djursvik.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Wedin, Britt Enered och Jörgen Öhman.

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

Valberedning har varit styrelsen då ingen valberedning valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,9%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-10, varvid planen uppdaterades.

Övrigt:

April: En styrenhet, DUC, byts i undercentralen. Relining av rör från takavlopp utförs. Initierades av en vattenskada under mars då vi beslutade att förebygga fler vattenskador med att relina alla rör.

Juli: Eitech påbörjar arbetet med att upgradera elen i våra fastigheter till 3Fas.

Augusti: Belysning med 4 lyktstolpar monteras, från infarten och upp till gaveln på 27A.

NCC asfalterar vår väg, från infarten och upp till våra sopskåp och återvinningsrum vid vändplatsen.

Oktober: Ett nytt uppdaterat serviceavtal skrivs med HSB.

Styrelsen har ett möte med Lindvalls för att se vad vi kan göra med våra planteringar och utemiljö nästa år.

December: En liten julklapp delas ut till de boende i form av ett presentkort på Ica Supermarket.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	En styrenhet, DUC, byts i undercentralen.
2024	Relining av alla rör från takavlopp.
2024	Asfaltering av vår väg.
2024	Montering av 4 st lyktstolpar, från infarten och upp mot gaveln vid 27 A.
2024	Uppgradering av vår el till 3 Fas.
2023	Byte av styrenhet till undercentralen.
2022	OVK- Besiktning. Byte av takfläktar.
2021	Byte 2 st tvättmaskiner.
2021	Byte motorvärmarruttag.
2020	Byte lgh-dörrar.
2020	Byte plåt vid takfot Färjevägen 25 och 27.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Lagning av stödmur, L-stöd. OVK besiktning. Rensning av vent kanaler.
2026	Inga större åtgärder planerade.
2027	Byte dubbeldörrar aluminium med glasruta.
2028	Byte avloppsledningar. Relining avlopp. Byte 5st termostatventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	296	136	289	285
Skuldsättning, kr/kvm	1 345	1 401	1 636	1 844	1 910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 486	1 548	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	283	262	250	248	229
Årsavgifter, kr/kvm	927	895	843	843	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	999	909	908	900
Nettoomsättning, tkr	3 288	3 144	3 058	3 053	3 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	498	-132	592	453
Soliditet, %	67	66	61	61	58

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar för 2024 ett underskott om -7 tkr. Kassaflödet är negativt pga större investeringar och underhåll som gjorts under året, bland annat har uppgradering till 3-FAS el, relining och asfaltering utförts. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna beslutat att höja avgifterna med 2% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar. Föreningen är normalt belånad så styrelsen ser inte att föreningen kommer ha problem att finansiera kommande åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	290 971	0	0	290 971
Upplåtelseavgifter, kr	124 636	0	0	124 636
Underhållsfond, kr	5 154 079	0	-308 590	4 845 489
S:a bundet eget kapital, kr	5 569 686	0	-308 590	5 261 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 639 733	498 300	308 590	5 446 623
Årets resultat, kr	498 300	-498 300	-6 702	-6 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 138 033	0	301 888	5 439 921
S:a eget kapital, kr	10 707 719	0	-6 702	10 701 017

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 349 590 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	5 138 033
Årets resultat, kr	-6 702
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 590
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 439 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 439 921
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 288 123	3 143 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	217 473
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 288 123	3 361 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 156 994	-1 962 714
Underhåll enligt plan	Not 5	-349 590	-154 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-323 588	-268 094
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 083	-90 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-345 308	-342 560
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 260 563	-2 818 109
RÖRELSERESULTAT		27 560	543 060
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		100 434	84 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 697	-128 854
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-34 263	-44 760
ÅRETS RESULTAT		-6 702	498 300

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 981 304	11 613 792
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 981 304</u>	<u>11 613 792</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 981 304</u>	<u>11 613 792</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 419	27 625
Kundfordringar		0	217 473
Avräkningskonto HSB		168 747	858 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	200 780	191 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	215 696	207 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>592 642</u>	<u>1 503 044</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 090 525</u>	<u>4 509 163</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 071 829</u>	<u>16 122 954</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 971	290 971
Upplåtelseavgifter		124 636	124 636
Fond för yttre underhåll		4 845 489	5 154 079
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 261 096</u>	<u>5 569 686</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 446 623	4 639 733
Årets resultat		-6 702	498 300
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 439 921</u>	<u>5 138 033</u>
Summa eget kapital		<u>10 701 017</u>	<u>10 707 719</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 959 832	4 524 792
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 959 832</u>	<u>4 524 792</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 564 960	189 376
Medlemmarnas inre fond	Not 15	71 246	73 011
Leverantörsskulder		187 075	181 601
Aktuell skatteskuld	Not 16	753	753
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	62 022	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	524 925	445 286
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 410 982</u>	<u>890 444</u>
Summa skulder		<u>5 370 814</u>	<u>5 415 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 071 829</u>	<u>16 122 954</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	27 560	543 060
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	345 308	342 560
	<u>372 868</u>	<u>885 620</u>
Erhållen ränta	100 434	84 394
Erlagd ränta	-135 116	-123 500
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>338 186</u>	<u>846 213</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	220 245	-258 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	145 373	-239 819
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	703 804	347 614
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 379 600	-52 796
Investeringar i markanläggning	-333 220	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 712 820	-52 796
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-189 376	-787 351
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-189 376	-787 351
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 198 392	-492 533
Likvida medel vid årets början	3 865 023	4 357 556
Likvida medel vid årets slut	2 666 631	3 865 023
	<u>-1 198 392</u>	<u>-492 533</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 25 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 191 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 672 808	2 572 512
Årsavgifter lokaler	47 124	45 348
Årsavgifter egna	56 592	61 392
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 804	0
Årsavgift el	104 260	0
Hysesintäkt lokaler	282 538	278 144
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 800	49 125
Hysesintäkt övrigt	720	720
Konsumtionsavgift el	5 856	110 091
Konsumtionsavgift värme	4 728	4 728
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 093	8 318
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 408	13 318
	3 288 123	3 143 696
* I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Telia	0	217 473
	0	217 473
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-299 751	-189 353
El	-236 493	-228 040
Uppvärmning	-483 804	-472 940
Vatten	-231 851	-180 973
Renhållning	-97 838	-82 146
TV, bredband, iptelefoni	-102 627	-102 579
Obligatoriska besiktningar	-10 215	-6 748
Serviceavtal	-41 676	-38 785
Förvaltningskostnader	-487 386	-498 658
Försäkringar	-62 558	-54 572
Fastighetsskatt	-68 799	-68 799
Övriga driftskostnader	-33 996	-39 120
	-2 156 994	-1 962 714
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll yttre belysning, installation 4 lyktstolpar	-237 590	0
Underhåll undercentral, byte styrenhet	-112 000	0
Underhåll ventilation	0	-154 000
	-349 590	-154 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 975	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-206 293	-204 021
Kostnader överlåtelse och panter	-16 328	-8 297
Föreningsverksamhet	-172	-14 513
Konsulter	-55 974	0
Medlemsavgifter HSB	-23 600	-23 600
Arrende, hyra, leasing	-6 241	-5 856
Kundförluster m m	-5	-8
	-323 588	-268 094

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 000	-67 750
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-18 083	-18 991
	<u>-85 083</u>	<u>-90 741</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-336 696	-337 280
Markanläggningar	-8 612	-5 280
	<u>-345 308</u>	<u>-342 560</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankarvode	0	-300
	<u>0</u>	<u>-300</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 276 032	18 276 032
Årets investering byggnader, avser 3-FAS el	1 082 675	0
Årets investering byggnader, avser relining takavlopp	296 925	0
Ingående anskaffningsvärde mark	70 675	70 675
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	52 796	0
Årets investering markanläggning, avser asfaltering	333 220	0
Årets investering markanläggning, avser laddplatser	0	52 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 112 323	18 399 503

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 780 432	-6 443 152
Årets avskrivningar byggnader	-336 695	-337 280
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 280	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 612	-5 280
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 131 019	-6 785 711

Utgående redovisat värde

12 981 304 11 613 792

Redovisade värden byggnader	12 538 505	11 495 600
Redovisade värden mark	70 675	70 675
Redovisade värden markanläggningar	372 125	47 516

Fastighetsbeteckning: Öde 1:17

Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 000 000	3 643 000	18 643 000	18 643 000
Lokaler		942 000	345 000	1 287 000	1 287 000
		15 942 000	3 988 000	19 930 000	19 930 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 977 700	8 977 700
Summa ställda säkerheter	8 977 700	8 977 700

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	200 780	182 888
Mervärdeskatt	0	8 570
	200 780	191 458

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	69 480	62 558
Förutbetald Nomor fågelskydd	12 395	11 946
Förutbetald Home Solution	2 295	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 535	6 532
Förutbetald HSB avtal	123 406	124 988
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 584	1 560
	215 696	207 584

Not 13 BANK

SBAB	2 497 883	3 006 118
	2 497 883	3 006 118

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,29%	2025-10-30	670 584	20 000
Stadshypotek	1,52%	2025-03-01	1 825 000	100 000
Stadshypotek	4,71%	2026-03-01	2 029 208	69 376
			4 524 792	189 376
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 959 832
Nästa års amortering av långfristig skuld				69 376
Lån som ska konverteras inom ett år				2 495 584
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 564 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				757 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 577 912

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	73 011	73 011
Uttag	-1 765	0
	71 246	73 011

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	753	753
	753	753

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	56 724	0
Avtalsplacerade inbetalningar	5 298	417
	62 022	417

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	18 979	72 449
Upplupet rep- och underhåll	148 764	13 873
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 056	93 446
Upplupna räntekostnader	10 998	11 417
Upplupen revision	13 600	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 527	238 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 474
	<u>524 925</u>	<u>445 286</u>

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Maria Wedin.....
Åsa Djursvik.....
Jörgen Öhman.....
Britt Enered.....
Therese Lundin.....
Catrine Wassman

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

.....
Gudrun Widmark.....
Eeva-Riitta Salminen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Starkotter i Sundsvall, org.nr. 789200-5427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Starkotter i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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.

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 Starkotter i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 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 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 trygghande 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gudrun Widmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Starkotter i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA VEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:01:59



JÖRGEN ÖMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:34:57



BRITT MARIANNE ENERED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:33:23



THERESE LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:31:52



ÅSA DJURSVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:29:47



CATRINE WASSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:56:03



GUDRUN WIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:58:52



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:32:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Starkotter i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUDRUN WIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:55:13



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:31:27



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.