



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dialogen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dialogen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769637-9762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett provatbostadsföretag 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Telefonfabriken 6	2021-05-20	2023

#### 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. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2850

#### Totalt 37 objekt

2850

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 5 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Telefonfabriken GA:4	G:A		6 / 7	Bärande konstruktioner

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gröndal	Ordförande	2023-09-01	
Petrus Jansson	Ordförande	2019-10-14	2023-01-16
Petrus Jansson	Ledamot	2019-10-14	2023-07-17
Anders Svensson	HSB-Ledamot	2023-11-16	
Camilla Brännfors	Ledamot	2019-10-14	
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-07-08	2023-11-13
René Lintunen	Ledamot	2019-10-14	2023-08-24
Eva Hedenskog	Ledamot	2021-03-04	2023-11-13
Anna Christina Ehn	Ledamot	2023-08-24	
Arghavan Nosratnezami Lang	Ledamot	2023-08-24	
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-07-08	2023-08-24
Anna Maria Alex Örneelius	Suppleant	2021-03-04	2023-08-24
Robin Söderström	Suppleant	2023-08-24	2023-11-13
Linnea Carleson	Suppleant	2023-11-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Gröndal, Camilla Brännfors, Anna Ehn, Arghavan Nosratnezami Lang, Anders Svensson och Linnea Carleson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Camilla Brännfors, Anna Ehn, Roland Gröndal och Arghavan Nosratnezami Lang.

Revisorer har varit: Victor Lund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Viktor Englund ( Sammankallande), Toufiq Dadi och Sara Runnding, samtliga valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-02. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 15 % från och med 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdatera löpande och 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej genomförts då entreprenaden avslutats under verksamhetsåret.

Försäljning, produktion och inflyttning i bostadsrättsföreningen har pågått under verksamhetsåret.

Inflyttning i bostadsrättsföreningen påbörjas den 16 december 2022 och pågick till den 25 maj 2023.

En extra föreningsstämma genomfördes den 2 november 2023. Vid den extra föreningsstämman togs enhälligt beslut i första läsnigen att ändra föreningens stadgar till 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

**Nya avtal som tecknats under året är:**

- Med HSB Städ om städning av fastigheten.
- Med Brandsäkra AB om service av rökluckor.
- Med Schindler Hiss gällande service och underhåll av hissar.
- Med Skanova gällande teleanläggning.
- Med Infomteric gällande personbiträdesavtal.
- Med Stockholm Vatten gällande avfallshantering.

**SHG -Garantiavtal**

Styrelsen har undertecknat ett SHG-Garantiavtal under verksamhetsåret.

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

Då föreningen färdigställdes under verksamhetsåret har inga underhållsåtgärder genomförts.

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

Då förenings fastighet är helt ny planeras inga underhållsåtgärder.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 33 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 8 och under året har det tillkommit 58 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2023</b>
Skuldsättning, kr/kvm	12 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 269
Räntekänslighet, %	18
Årsavgifter, kr/kvm	920
Nettoomsättning, tkr	2 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 568
Soliditet, %	82

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.



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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen har inte varit fullt inflyttad under verksamhetsåret varför nyckeltal som sparande och räntekänslighet inte kan beräknas.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	32 200 000	0	155 700 000	187 900 000
Underhållsfond, kr	0	0	356 000	356 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 200 000</b>	<b>0</b>	<b>156 056 000</b>	<b>188 256 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 717	-17 241	-356 000	-370 524
Årets resultat, kr	-17 241	17 241	-1 567 870	-1 567 870
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-14 524</b>	<b>0</b>	<b>-1 923 870</b>	<b>-1 938 394</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 185 476</b>	<b>0</b>	<b>154 132 130</b>	<b>186 317 606</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 524
Årets resultat, kr	-1 567 870
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 938 394</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 938 394</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 324 876	18 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 700	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 381 576</b>	<b>18 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 075 831	-50 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 887	-6 409
Personalkostnader	Not 6	-41 397	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 435 727	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 604 842</b>	<b>-56 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-223 265</b>	<b>-38 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 262	20 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 399 866	0
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 344 604</b>	<b>20 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 567 870</b>	<b>-17 241</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 567 870</b>	<b>-17 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 567 870</b>	<b>-17 241</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	221 519 273	44 372 175
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	39 114 912
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>221 519 273</b>	<b>83 487 087</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>221 519 273</b>	<b>83 487 087</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 420	62 305 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 698 065	127 277 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 175	91 629
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 905 660</b>	<b>189 674 257</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 905 660</b>	<b>189 674 257</b>

### Summa Tillgångar

**227 424 933**      **273 161 344**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	187 900 000	32 200 000
Fond för yttre underhåll	356 000	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>188 256 000</b>	<b>32 200 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-370 524	2 717
Årets resultat	-1 567 870	-17 241
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 938 394</b>	<b>-14 524</b>

### Summa Eget kapital

<b>186 317 606</b>	<b>32 185 476</b>
--------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 370 000	124 031 872
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>23 370 000</b>	<b>124 031 872</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 597 025	0
Leverantörsskulder		3 908 690	0
Skatteskulder		570 696	740
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	510 300	116 879 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 150 616	63 902
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 737 327</b>	<b>116 943 996</b>

### Summa Skulder

<b>41 107 327</b>	<b>240 975 868</b>
-------------------	--------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>227 424 933</b>	<b>273 161 344</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-223 265	-38 118
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 435 727	0
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 435 727</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	55 262	20 877
Erlagd ränta	-1 399 866	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-132 143</b>	<b>-17 241</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	175 363 875	-128 470 736
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-110 803 695	69 923 902
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>64 560 180</b>	<b>-58 546 834</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64 428 037</b>	<b>-58 564 075</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-139 467 913	-39 114 912
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	47 179
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-139 467 913</b>	<b>-39 067 733</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	155 700 000	32 200 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-89 064 847	72 944 562
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>66 635 153</b>	<b>105 144 562</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 404 723</b>	<b>7 512 754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 110 739</b>	<b>2 597 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 706 016</b>	<b>10 110 739</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Resultaträkning**

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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Telefonparken Mark 5 AB som ägde fastigheten Stockholm Telefonfabriken 6 för 32 089 354 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 32 042 175 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 961 765	18 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	87 387	0
	Individuell mätning el och vatten	212 799	0
	Bredband	62 926	412
	Övriga intäkter	0	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 324 876</b>	<b>18 572</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 324 876</b>	<b>18 572</b>
		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hyreskompensation garage	56 700	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>56 700</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-148 024	-3 837
	Snö och halk-bekämpning	-75 606	0
	Löpande underhåll	-183 918	-32 741
	El	-163 410	0
	Uppvärmning	-161 424	0
	Vatten	-79 910	0
	Sophämtning	-41 398	-2 209
	Fastighetsförsäkring	-33 334	-9 237
	Kabel-TV och bredband	-69 856	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	20	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-118 971	-2 257
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 075 831</b>	<b>-50 281</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-231	-6 409
	Extern revision	-15 000	0
	Medlemsavgifter	-8 000	0
	Föreningsverksamhet	-8 825	0
	Övriga förvaltningskostnader	-19 831	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-51 887</b>	<b>-6 409</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 875	0
	Revisionsarvode	-2 625	0
	Sociala avgifter	-9 897	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-41 397</b>	<b>0</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	51 252	1 220
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	19 657
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 010	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>55 262</b>	<b>20 877</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-560 879	0
	Driftsränta HSB Bostad	-836 490	0
	Övriga räntekostnader	-2 497	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 399 866</b>	<b>0</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 372 175	44 372 175
	Årets investeringar	178 582 825	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 955 000</b>	<b>44 372 175</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 435 727	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 435 727</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 519 273</b>	<b>44 372 175</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 900 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 799 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>69 699 000</b>	<b>0</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 055 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>35 055 000</b>	<b>0</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	39 114 912	0
	Årets investeringar	139 467 913	39 114 912
	Omklassificering till byggnad	-178 582 825	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>39 114 912</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 706 016	10 110 739
	Övriga fordringar	3 992 049	117 166 881
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 698 065</b>	<b>127 277 620</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 175	91 629
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 175</b>	<b>91 629</b>



**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	5,06%	2024-02-28	11 597 025	351 900
Danske Bank	4,99%	2025-09-01	11 685 000	0
Danske Bank	4,98%	2027-08-31	11 685 000	0
			<b>34 967 025</b>	<b>351 900</b>
Långfristig del			23 370 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 597 025	
Kortfristig del			11 597 025	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			351 900	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 407 600	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			5,01%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	5,06%	2024-02-28	11 597 025	351 900
Danske Bank	4,99%	2025-09-01	11 685 000	0
Danske Bank	4,98%	2027-08-31	11 685 000	0
			<b>34 967 025</b>	<b>351 900</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 597 025	
Kortfristig del			11 597 025	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>			
Hyreskompensation garage		510 300	0
Övriga kortfristiga skulder		0	116 879 354
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>510 300</b>	<b>116 879 354</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		172 923	28 952
Hyresrabatt HSB Bostad		630 710	0
Upplupna räntekostnader		147 624	0
Övriga upplupna kostnader		199 359	34 950
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>1 150 616</b>	<b>63 902</b>

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm, org.nr. 769637-9762

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Lund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ROLAND GRÖNDAL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 20:09:21



**ANNA CHRISTINA EHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:43:12



**ARGHAVAN NOSRATNEZAMI LANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:46:42



**ANDERS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:07:28



**CAMILLA BRÄNNFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:26:04



**VICTOR LUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:17:11



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:19:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**VICTOR LUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:18:29



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:19:39



# 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.