



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 287 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 360 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 5 638 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 321 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 988 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Söderhöjden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
287 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  
360 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  
5 638 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  
6 %

## 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  
321 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  
988 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 HSB Brf Söderhöjden i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1307 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 5	1938-01-01	1938
Törnrosa 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 2	1938-01-01	1938
Verkmästaren 3	1938-01-01	1938
Verkmästaren 4	1938-01-01	1938

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (hyresrätt)	332
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8702
18	garageplatser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	44
<b>Totalt 234 objekt</b>		<b>9078</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 123 st 1 rok, 69 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Av bostadsrättslägenheterna är 12 st. sammanslagna.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Lindvall	Ordförande	2022-01-11
Barbro Holmqvist	Ledamot	2023-01-10
Anders Nyman	Ledamot	2022-01-11
Sandra Jonsson	Ledamot	2023-01-10
Robin Norrvik	Ledamot, utsedd av HSB	2021-03-08
Tim Adolfsson	Suppleant	2023-01-10
Jonas Norrbom	Suppleant	2022-01-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Lindvall, Anders Nyman och Jonas Norrbom.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marianne Lindvall och Barbro Holmqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per Nyman med Tony Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Linderöth (sammankallande) och Jan Philipp Hämmerle, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +4%.

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan. Inre besiktning ägde rum den 29 november 2022 och yttre besiktning den 16 maj 2023.

Den budget som har upprättats för år 2023/2024 har visat att föreningen inte har full täckning för sitt underhålls- och investeringsbehov på lång sikt. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2023-10-01.

Under räkenskapsåret har det omfattande arbetet med dräneringen, som påbörjades redan år 2021, avslutats. Den totala kostnaden för projektet blev 3,6 milj. kr. Det skrivs av på 50 år.

Övriga investeringar och större underhåll som utförts under året har varit:

- Installation av Iloq låssystem
- Byte av armaturer och närvarostyrd belysning
- Byte av fem st. garageportar
- Byte av två torktumlare och ett torkaggregat



- Byte och målning av källarfönster
- Plåt- och smidesarbeten
- Plattläggning på ca 100 kvm.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1990-91	Genomgripande ombyggnad innefattande utbyte av VA- och elledningar, renovering av kök, hallar och badrum, utbyte av fönster, putsning av fasader, lagning av balkonger samt nya balkongskärmar, upprustning av den yttre miljön samt nyinstallation av hissar.
2009-2011	Modernisering av samtliga hissar
2011	Relining av avloppsstam
2012	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och installation av en ny garageport
2013	Målning av entrédörrar
2014	Stamspolning av samtliga köksavlopp
2015	Renovering av fönsterkarmar
2017	Byte av tak på Nelinsgatan 22-23 och 26-30 samt på Petter Swartzgatan 13 A-C och 15 A-C. Stängning av sopnedkassen samt införskaffande av kärlskåp
2018	Byte av tak på Trozelligatan 24-28 och 30-32. Byte av undercentraler
2019	Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el. OVK-besiktning med efterföljande åtgärder
2020	Installation av solcellsanläggning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 43 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	287	270	340	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 638	5 820	6 127	5 746	5 835
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	321	304	263	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	797	755	609	542	500
Årsavgifter, kr/kvm	988	953	953	953	953
Totala intäkter, kr/kvm	1 177	1 037	1 005	988	966
Nettoomsättning, tkr	9 692	9 213	9 059	8 887	8 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	147	1 233	1 506	1 394
Soliditet, %	22	21	20	19	17

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för året 2018/2019 och 2019/2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	305 880	0	0	305 880
Underhållsfond, kr	8 116 974	0	-443 081	7 673 893
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 422 854</b>	<b>0</b>	<b>-443 081</b>	<b>7 979 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 090 951	147 320	443 081	6 681 352
Årets resultat, kr	147 320	-147 320	248 043	248 043
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 238 271</b>	<b>0</b>	<b>691 124</b>	<b>6 929 395</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 661 125</b>	<b>0</b>	<b>248 043</b>	<b>14 909 168</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 690 081 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	6 238 271
Årets resultat, kr	248 043
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	690 081
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 929 395</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 929 395</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 692 153	9 212 650
Övriga rörelseintäkter	3	1 016 052	205 764
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 708 205</b>	<b>9 418 414</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 146 774	-5 442 019
Övriga externa kostnader	5	-1 005 787	-959 381
Underhåll enligt plan	6	-690 081	-665 667
Personalkostnader och arvoden	7	-86 823	-80 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 675 511	-1 633 562
Övriga rörelsekostnader	8	-79 987	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 684 963</b>	<b>-8 781 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 023 241</b>	<b>637 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 116	19 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-827 314	-509 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-775 198</b>	<b>-490 010</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>248 043</b>	<b>147 320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>248 043</b>	<b>147 320</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	248 043	147 320
Reservering till fond yttre underhåll	-247 000	-171 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	690 081	665 667
<b>Överskott</b>	<b>691 125</b>	<b>641 987</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 775 582	59 517 473
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	0	3 282 197
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 775 582</b>	<b>62 799 669</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 776 082</b>	<b>62 800 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 672	30 484
Övriga fordringar		148 350	15 982
Avräkningskonto HSB Östra		1 653 239	1 587 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		502 868	438 976
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 327 129</b>	<b>2 073 131</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 700 840	4 500 840
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 700 840</b>	<b>4 500 840</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 027 969</b>	<b>6 573 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 804 051</b>	<b>69 374 140</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 880	305 880
Fond för yttre underhåll		7 673 893	8 116 974
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>7 979 773</b>	<b>8 422 854</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 681 352	6 090 951
Årets resultat		248 043	147 320
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>6 929 395</b>	<b>6 238 271</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 909 168</b>	<b>14 661 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	36 665 864	30 154 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 665 864</b>	<b>30 154 195</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	14 625 476	22 680 460
Leverantörsskulder		235 371	663 621
Aktuella skatteskulder		45 383	30 823
Övriga skulder	16	165 092	187 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 157 698	996 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 229 019</b>	<b>24 558 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 804 051</b>	<b>69 374 140</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	248 043	147 320
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 675 511	1 633 562
Åtförda avskrivningar utranteringar	-520 546	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 403 009</b>	<b>1 780 883</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 448	-115 211
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-274 817	142 979
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>939 743</b>	<b>1 808 650</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-1 130 878	-2 675 053
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 543 315	-2 784 518
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 734 449</b>	<b>-3 650 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 087 689</b>	<b>9 738 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 353 239</b>	<b>6 087 689</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 1,85%

Markanläggning (dränering) 2%

Maskiner och inventarier är färdigavskrivna

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 28 267 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	8 600 895	8 296 776
Hyror	246 416	222 802
Hysesbortfall	-4 520	-2 124
Hyror gemensamhetslokal / övernattningsrum	1 400	2 300
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	292 621	292 500
Elintäkter	555 341	400 396
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 692 153</b>	<b>9 212 650</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	43 660	46 555
Överlåtelse-/pansättningsavgift	59 321	58 039
Bonus HSB	121 328	29 759
Återbäring försäkringsbolag	0	45 929
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Elstöd	147 545	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 800	7 482
Ersättning från försäkringsbolag	624 398	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 016 052</b>	<b>205 764</b>



4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	110	1 177
Löpande underhåll	1 074 096	661 674
Elavgifter	738 752	651 820
Uppvärmningsavgifter	1 795 555	1 693 767
Vatten och avlopp	390 548	412 812
Sophämtning	175 763	165 403
Övrig renhållning	0	7 530
Försäkringar	138 884	145 365
Bredband/TV	332 083	329 309
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	360 804	337 922
Snörenhållning	110 167	56 670
Fastighetsskötsel, Grundavtal	642 278	627 598
Städ, Extradebiteringar	43 750	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	342 042	327 482
Förbrukningsinventarier	1 942	23 489
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>6 146 774</b>	<b>5 442 019</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	18 850	17 810
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	321 070	305 272
Avtal vicevärdsuppdrag	438 160	406 440
Övriga förvaltningskostnader	56 739	53 449
Konsultarvoden	26 360	18 850
Medlemsavgift HSB	72 740	72 740
Övriga kostnader, avdragsgilla	954	1 000
Möteskostnader	13 971	15 571
Fritidsverksamhet	248	3 650
Överlåtelse-/pansättningsavgift	56 695	56 022
Juridisk konsult	0	8 578
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 005 787</b>	<b>959 381</b>
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	690 081	665 667
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>690 081</b>	<b>665 667</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	67 853	65 456
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Sociala avgifter	13 220	11 498
Utbildning, kurser	2 250	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>86 823</b>	<b>80 454</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2022/2023	2021/2022
Utrangering av gamla garageportar	79 987	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>79 987</b>	<b>0</b>
9 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 560 194	84 560 194
Ingående anskaffningsvärde mark	255 600	255 600
Årets investering (låssystem, armaturer, garageportar)	1 435 486	0
Årets omklassificering markanläggning (dränering)	3 578 123	0
Årets utrangering (gamla garageportar)	-600 533	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 228 869</b>	<b>84 815 794</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 298 322	-23 671 626
Återförda avskrivningar utrangeringar (gamla garageportar)	520 546	0
Årets avskrivningar	-1 675 512	-1 626 695
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 453 287</b>	<b>-25 298 322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 775 582</b>	<b>59 517 473</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	855 000	855 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	298 000	298 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 153 000</b>	<b>168 153 000</b>

Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 1, 2, 3 och 4 samt Törnrosa 1 och Örnen 5.

10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	137 334	137 334
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>137 334</b>	<b>137 334</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-137 334	-130 467
Årets avskrivning enligt plan	0	-6 867
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-137 334</b>	<b>-137 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

11 Pågående nyanläggningar		2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde markanläggning (dränering)		3 282 197	607 144
Årets investering markanläggning (dränering)		295 926	2 675 053
Årets omklassificering markanläggning (dränering)		-3 578 123	0
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>3 282 197</b>
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB		500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
13 Övriga kortfristiga placeringar		2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB		2 700 000	4 500 000
Bostadsrätter i lager		840	840
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 700 840</b>	<b>4 500 840</b>
14 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	
Stadshypotek AB	0,71	2022-09-30	0
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	4 396 220
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-30	2 520 000
Stadshypotek AB	0,68	2024-06-30	6 913 412
Stadshypotek AB	4,35	2025-06-01	5 932 500
Stadshypotek AB	3,96	2025-09-30	4 372 645
Stadshypotek AB	0,92	2026-03-01	1 425 000
Stadshypotek AB	0,90	2026-06-01	5 932 500
Stadshypotek AB	1,01	2026-09-30	8 967 063
	4,00	2027-09-30	4 372 000
Stadshypotek AB	4,26	2028-06-30	6 460 000
			<b>51 291 340</b>
			<b>52 834 655</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 055 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			13 569 632
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>36 665 864</b>
			<b>30 154 195</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 223 376
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			46 012 120
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar			80 309 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>80 309 400</b>

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 055 844	1 053 199
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	13 569 632	21 627 261
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 625 476</b>	<b>22 680 460</b>
16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld	8 293	9 888
Deposition garagenycklar	2 200	2 200
Medlemmars reparationsfond/inre fond	154 599	175 669
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>165 092</b>	<b>187 757</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	175 669	180 813
Uttag under året	-21 070	-5 144
<b>Utgående värde</b>	<b>154 599</b>	<b>175 669</b>
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	70 111	71 408
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 086	10 711
Upplupna räntekostnader	106 676	46 948
Förutbetalda hyror och avgifter	797 914	711 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 911	155 579
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 157 698</b>	<b>996 160</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Marianne Lindvall

Barbro Holmqvist

Sandra Jonsson

Anders Nyman

Robin Nornvik

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Per Nyman

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderhöjden i Norrköping, org.nr. 725000-1307

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 augusti 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, 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 Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Nyman  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Söderhöjden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIANNE LINDVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 14:58:29



**ROBIN NORNVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 13:37:30



**SANDRA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 12:01:09



**BARBRO HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 13:51:33



**ANDERS NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 08:55:10



**PER NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 10:46:30



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 11:58:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Söderhöjden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 10:53:07



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 11:58:15



# 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.