



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 276 kr/kvm	 Investeringsbehov 247 kr/kvm	 Skuldsättning 11 230 kr/kvm
 Räntekänslighet 15 %	 Energikostnad 211 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>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 869 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björkalund 1 Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
276 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  
247 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  
11 230 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  
15 %

## 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  
211 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  
869 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 Björkalund 1 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769635-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrköping Foajén 1	2021-01-01	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3218
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>3218</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Larsson	Ordförande	2023-03-29
Svante Håkansson	Ledamot	2023-03-29
Thomas Rehnström	Ledamot	2023-03-29
Peter Johansson	Ledamot	2023-03-29
Anna Karlsson	Ledamot	2023-03-29
Maria Hedberg	HSB Ledamot	2023-03-29
Hampus Jansson	Ledamot	2023-03-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Larsson, Peter Johansson samt Thomas Rehnström.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt två i förening av Håkan Larsson, Svante Håkansson, Thomas Rehnström och Anna Karlsson.

Revisorer har varit: Bo Köpberg med Åke Fyr som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Törnvall (sammankallande) samt Martin Eriksson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-21.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 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 2023-10-24.

Föreningen har ansökt och beviljats elstöd på 57 919 kr.

- I början av året installerades elbilsladdning på ytterligare sex av de 40 P-platserna så att det nu finns 15 laddplatser.
- 2023-03-21 hölls överlämnandestämma
- 2023-06-08 hölls en extrastämma där det beslutades att föreningen ska anta 2023 års normalstadgar för HSB-föreningar.
- För att underlätta öppning av bildörrar på de P-platser som är närmast gatan har buskar ersatts med stensättning
- 2-årsbesiktning har genomförts. Samtliga anmärkningar har ännu inte åtgärdats 2023-12-31.
- En krishanteringsplan har antagits och publicerats på MittHSB. En skylt som visar återsamlingsplatsen har satts upp på soprummet.
- En personuppgiftspolicy i enlighet med GDPR-lagen har antagits och publicerats på MittHSB.
- Efter upprepade inbrott i vindsförråd har övervakningskameror installerats på vindarna.
- Soprummet har snyggats upp genom målning och uppsättning av hyllor och krokar.
- För att säkerställa laddningen av elbilar har huvudsäkringarna ändrats från 125A till 160A.
- Efter ett förslag från en medlem har 3 st papperskorgar satts upp utomhus.

- Föreningen har ansökt om elstöd vilket har utbetalts och satts in på föreningens konto.
- Från oktober är Fredrik Spång Sälld föreningens förvaltare efter att Anders Hult tillträtt en annan tjänst hos HSB.
- En hjärtstartare har anskaffats och monterats innanför entrén vid gästlägenheten. Brf Björkalund 2 står för för halva kostnaden.
- 2023-10-17 hölls ett medlemsmöte där ordföranden Håkan Larsson bl.a. informerade om föreningens ekonomi och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor till Styrelsen.
- Hängrännorna har rensats från barr och löv och rensning har satts upp som en återkommande punkt i underhållsplanen.
- En skrivelse har skickats till Kommunen där föreningen påtalar att hastigheten förbi våra hus är alltför hög och att hastighetsbegränsande åtgärder bör vidtas. Även Brf Björkalund 2 anslöt sig och signerade skrivelsen.
- 2023-10-24 genomförde styrelsen en fastighetsbesiktning varvid inga allvarliga brister noterades.
- Styrelsen har under året skrivit 10 informationsbrev till medlemmarna.
- 4 st brandsläckare har köpts in och monterats i trapphusen.
- I december togs beslut om en förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01.

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

##### **Januari 2023**

Ytterligare sex av föreningens 40 P-platserna har försetts med elbilsladdning så att det nu finns 15 laddplatser.

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

Inga väsentliga periodiska åtgärder planeras i nuläget.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	276	362	282	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 230	11 394	11 563	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 230	11 394	11 563	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	163	123	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	788	660	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	866	776	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 044	2 760	2 340	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-840	-529	-663	0	0
Soliditet, %	70	70	70	0	0

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) räknas inte om bakåt i tiden.

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

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

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

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

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

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

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

**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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen är ny och har höga lån med höga räntor. Föreningen har höjt avgifterna markant och ska även förhandla om lånen och då till en lägre ränta.

## 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	73 000 000	0	0	73 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 490 000	0	0	15 490 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	386 750	0	135 527	522 277
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>88 876 750</b>	<b>0</b>	<b>135 527</b>	<b>89 012 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 049 973	-528 836	-135 527	-1 714 336
Årets resultat, kr	-528 836	528 836	-839 760	-839 760
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 578 809</b>	<b>0</b>	<b>-975 287</b>	<b>-2 554 096</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>87 297 941</b>	<b>0</b>	<b>-839 760</b>	<b>86 458 181</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 473 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	-1 578 809
Årets resultat, kr	-839 760
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 473
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 554 096</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 554 096</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 037 369	2 751 208
Övriga rörelseintäkter	3	79 206	33 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 116 574</b>	<b>2 785 087</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 171 337	-994 892
Övriga externa kostnader	5	-311 240	-267 713
Underhåll enligt plan	6	-30 473	0
Personalkostnader och arvoden	7	-73 605	-18 967
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 696 395	-1 692 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 283 049</b>	<b>-2 974 269</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-166 475</b>	<b>-189 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 424	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 709	-339 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 285</b>	<b>-339 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-839 760</b>	<b>-528 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-839 760</b>	<b>-528 836</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-839 760	-528 836
Reservering till fond yttre underhåll		-166 000	-211 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 473	0
<b>Underskott</b>		<b>-975 287</b>	<b>-739 836</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	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	121 351 306	122 998 390
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 351 306</b>	<b>122 998 390</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 351 806</b>	<b>122 998 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 927	1 612
Övriga fordringar		42 527	360 764
Avräkningskonto HSB Östra		605 509	986 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 800	146 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>892 763</b>	<b>1 495 733</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 892 763</b>	<b>1 695 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 244 569</b>	<b>124 694 623</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 000 000	73 000 000
Upplåtelseavgifter		15 490 000	15 490 000
Fond för yttre underhåll		522 277	386 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 012 277</b>	<b>88 876 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 714 336	-1 049 973
Årets resultat		-839 760	-528 836
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 554 096</b>	<b>-1 578 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 458 181</b>	<b>87 297 941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 862 224	24 084 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 862 224</b>	<b>24 084 288</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	24 264 684	12 580 984
Leverantörsskulder		196 746	164 242
Aktuella skatteskulder		0	222 340
Övriga skulder	14	4 713	10 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	458 021	334 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 924 164</b>	<b>13 312 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 244 569</b>	<b>124 694 623</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-839 760	-528 836
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 696 395	1 692 696
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>856 635</b>	<b>1 163 860</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	221 711	-315 236
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-71 929	175 392
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 006 416</b>	<b>1 024 017</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-49 310	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-538 364	-538 364
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>418 742</b>	<b>485 653</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 186 768</b>	<b>701 115</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 605 510</b>	<b>1 186 768</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 1,5 %

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.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. paketering via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 435 976	2 298 168
Hyror	223 240	215 520
Gästrum / Övernattningsrum	19 200	13 800
Intäkter el och varmvatten	358 953	237 320
Övriga intäkter	0	200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 037 369</b>	<b>2 751 208</b>
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	6 914	9 171
Bonus	3 000	0
Elstöd	57 919	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 873	21 676
Ersättning från försäkringsbolag	9 500	3 033
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>79 205</b>	<b>33 880</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	25 937	21 152
Elavgifter	331 124	223 362
Uppvärmningsavgifter	231 447	187 046
Vatten och avlopp	115 327	113 295
Sophämtning	71 306	56 339
Försäkringar	64 397	63 844
Kabel-tv	76 020	76 020
Fastighetsskötsel	251 698	236 335
Övriga kostnader	4 081	17 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 171 337</b>	<b>994 892</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	13 375	19 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 128	82 500
Avtal vicevärdsuppdrag	133 288	126 120
Övriga förvaltningskostnader	29 814	5 979
Konsultarvoden	12 969	0
Medlemsavgift HSB	18 950	18 950
Möteskostnader	7 202	2 872
Medlemsaktiviteter	0	1 206
Överlåtelseavgift	6 514	11 088
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>311 240</b>	<b>267 713</b>
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	30 473	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>30 473</b>	<b>0</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	56 925	12 000
Arvode föreningsvald revisor	2 513	600
Sociala avgifter	14 167	6 367
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>73 605</b>	<b>18 967</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2141	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2021	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 242 725	114 242 725
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Årets investering (laddstolpar)	49 310	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 292 035</b>	<b>126 242 725</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 244 335	-1 551 638
Årets avskrivningar	-1 696 395	-1 692 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 940 729</b>	<b>-3 244 335</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 351 306</b>	<b>122 998 390</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>83 600 000</b>	<b>83 600 000</b>
Fastighetsbeteckning: Foajén 1		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 800	146 589
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>238 800</b>	<b>146 589</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>



12 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta v datum</b>		
SEB	2,91 2023-02-28	0	12 222 080
SEB	4,49 2024-02-28	12 042 620	0
SEB	0,75 2024-02-28	12 042 620	12 222 080
SEB	0,90 2026-02-28	12 041 668	12 221 112
		<b>36 126 908</b>	<b>36 665 272</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		538 364	538 364
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		23 726 320	12 042 620
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>11 862 224</b>	<b>24 084 288</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 153 456	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		33 435 088	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		37 742 000	37 742 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>37 742 000</b>	<b>37 742 000</b>
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		538 364	538 364
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		23 726 320	12 042 620
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 264 684</b>	<b>12 580 984</b>
14 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		3 777	4 186
Personalens källskatt		0	3 600
Lagstadgade sociala avgifter		0	2 961
Övriga kortfristiga skulder		937	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>4 713</b>	<b>10 746</b>

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	56 438	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 733	3 750
Upplupna räntekostnader	19 127	11 987
Förutbetalda hyror och avgifter	264 650	235 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 444	80 894
Avtalsplacerade betalningar	1 629	1 984
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>458 021</b>	<b>334 081</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Håkan Larsson

Svante Håkansson

Hampus Jansson

Anna Karlsson

Peter Johansson

Thomas Rehnström

Maria Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Bo Köpberg  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkalund 1 Norrköping, org.nr. 769635-1423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 1 Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkalund 1 Norrköping 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Köpberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 22:46:33



**MARIA HEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 14:50:52



**SVANTE HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 10:44:13



**HAMPUS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 07:18:14



**ANNA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 19:00:42



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 07:09:48



**THOMAS REHNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 16:16:26



**BO KÖPBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 15:41:48



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 09:55:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO KÖPBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 14:58:12



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 09:55:41



# 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.