



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 232 kr/kvm	 Skuldsättning 1 659 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 243 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 714 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Vidablick i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
148 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
232 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 659 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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
243 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
Ja

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
714 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 Vidablick i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0788 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sikten 1	Norrköpings Kommun	20 år	2037-12-31	1954
Skopan 2	Norrköpings Kommun	20 år	2038-12-31	1954
Skopan 3	Norrköpings Kommun	20 år	2039-12-31	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	52
26	lokaler (hyresrätt)	2835
188	p-platser	0
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19544
110	garageplatser	0
Totalt 623 objekt		22431

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 71 st 2 rok, 91 st 3 rok, 59 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Dahlquist	Ordförande	2022-12-08	
Anitha Siverstedt	Ledamot	2022-12-08	
Peter Eriksson	Ledamot	2022-12-08	
Eva Dahlqvist	Ledamot	2022-12-08	2022-12-30
Maria Leksborg	Ledamot	2022-12-08	
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	2018-02-21	
Martin Andersson	Ledamot	2022-12-08	
Gunilla Ljungholm	Suppleant	2022-12-08	
Per Holm	Suppleant	2022-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Dahlqvist, Maria Leksborg, Anitha Siverstedt, Gunilla Ljungholm, Per Holm.

Eva Dahlqvist har själv valt att avgå ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Eriksson, Eva Dahlqvist, Mats Dahlquist, Maria Leksborg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Daniel Alström med Marianne Osin Källström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Eriksson (sammankallande), Jörgen Österlund samt Charlotta Milde, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Eva Dahlqvist fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08. På stämman deltog 52 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

Årsavgiften, p-platser och garage förändras fr.o.m 2024-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Styrelsen har strävat efter att göra föreningen så trygg som möjligt för medlemmarna och har uppdaterat belysning i

trapphusen samt källare.

Uppdaterat brandskyddet med ett nytt brandskyddsföretag.

Vi har haft flera gårdsfester för medlemmar under verksamhetsåret, detta har varit mycket uppskattat.

Föreningen har bjudit in seniorNet för att våra medlemmar skulle få hjälp genom kursverksamhet att hantera mobiltelefoner samt datorer, hemsidor m.m. Tyvärr blev det inget av detta, då upplutningen var alldeles för dålig.

Föreningen har ansökt om elstöd och fått utbetalt 415 264 kr.

Föreningens störta hyresgäst, Föräldrakooperativet Bullerbyn, förlorade sitt tillstånd att bedriva verksamhet och har gått i konkurs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Omläggning av tak
2006	Renovering av samtliga tvättstugor och torkrum
2010-2013	Renovering av värmesystem
2011	Byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar
2012	Nytt ventilationssystem
2015	Uppförande av utegym, ny trappa Rösgången 6
2015	Ny ventilation i Bullerbyns förskola och HSB:s områdeskontor
2015	Renovering av lekplats, rengöring av fasader
2015	Nytt sopsystem och nya miljörum
2016/2017	Renovering av kallgarage
2016/2017	Renovering av vice värdsexpedition, förskolan Bullerbyn
2017/2018	Byte av fyra kulvertar, inkl. asbestsanering
2017/2018	Värmeposter, kabeldragningar till elplatser bilar
2017/2018	Åtgärder för att minska kyla och drag
2018/2019	Nybyggnation av sju nya lägenheter
2018/2019	Kulvertbyte
2018/2019	OVK-besiktning, rensning ventilation
2018/2019	Nya källardörrar samtliga fastigheter
2018/2019	Nya dörrar förskolan Bullerbyn
2019/2020	Renovering alla undercentraler
2019/2020	Byte av värmekulvert A-G hus
2019/2020	Underspolning lägenheter
2019/2020	Nya tvättmaskiner, underhåll torktumlare
2020/2021	Renovering av undercentraler
2020/2021	Ventilbyte
2020/2021	Byte belysning i bl.a. källare
2020/2021	Installation av två laddstolpar för elbilar
2020/2021	lordningställande av lokal
2020/2021	Avfuktare tvättstugor
2020/2021	Byte fönsterdörr

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

Styrelsen har vid undersökning av avloppsstammar i våra källare upptäckt att rören ej bytts när stambyte skedde i början på 90-talet.

Det har upptäckts att dessa rör är i dåligt skick och kommer generera stora kostnader framåt. Detsamma gäller fasaden på Rösgången 6. Även taket på G-huset Rösgången 17-27 är i dåligt skick och behöver bytas. Vi kommer också bli tvingade att byta hissar, då det inte kommer finnas reservdelar till de hissar vi i nuläget har. Reservdelarna kommer försvinna inom en snar

framtid.

De här åtgärderna som nämns ovan kommer minst att generera en kostnad på ca 10 miljoner eller mer. Därav måste föreningen antagligen låna upp pengar för kommande åtgärder.

Årtal	Ändamål
2022/2023	Måla om alla trapphus under höst/vinter
2022/2023	Fortsatta åtgärder A-husvärmesystem, termostater m.m.
2022/2023	Återställande av Vidablickssalen och övernattningslägenheten (efter skyfallet som medförde vattenskador)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 396 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 396.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	148	147	141	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 659	1 695	1 731	1 767	1 803
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	205	185	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	584	537	500	483	469
Årsavgifter, kr/kvm	714	672	665	658	643
Totala intäkter, kr/kvm	755	761	689	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 852	14 777	14 571	14 227	13 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 055	1 526	777	-244	-137
Soliditet, %	39	38	36	32	29

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 262 673	0	0	1 262 673
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 526 927	0	0	8 526 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 289 043	0	125 044	5 414 087
S:a bundet eget kapital, kr	15 078 643	0	125 044	15 203 687
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 937 356	1 525 770	-125 044	9 338 081
Årets resultat, kr	1 525 770	-1 525 770	1 054 767	1 054 767
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 463 126	0	929 723	10 392 848
S:a eget kapital, kr	24 541 769	0	1 054 767	25 596 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 027 000 kr samt ianspråktagande skett med 901 956 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	9 463 125
Årets resultat, kr	1 054 767
Reservation till underhållsfond, kr	-1 027 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	901 956
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 392 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 392 848

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 851 545	14 777 388
Övriga rörelseintäkter	3	1 093 217	898 312
Summa rörelseintäkter		16 944 761	15 675 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 722 652	-10 639 022
Övriga externa kostnader	5	-790 805	-833 658
Underhåll enligt plan	6	-901 956	-519 865
Personalkostnader och arvoden	7	-591 712	-564 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 363 492	-1 245 626
Summa rörelsekostnader		-15 370 617	-13 802 482
Rörelseresultat		1 574 144	1 873 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163 024	61 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 401	-408 677
Summa finansiella poster		-519 377	-347 448
Resultat efter finansiella poster		1 054 767	1 525 770
Årets resultat		1 054 767	1 525 770

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 054 767	1 525 770
Reservering till fond yttre underhåll	-1 027 000	-1 160 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	901 956	519 865
Överskott	929 723	885 635

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
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 026 178	44 853 689
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	3 553 873	5 449 870
Summa materiella anläggningstillgångar		50 580 052	50 303 559
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 580 552	50 304 059
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 744	0
Övriga fordringar		442 419	3 919
Avräkningskonto HSB Östra		3 885 329	3 966 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	763 120	676 683
Summa kortfristiga fordringar		5 129 612	4 647 018
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	10 150 000	10 350 000
Summa kortfristiga placeringar		10 150 000	10 350 000
Summa omsättningstillgångar		15 279 612	14 997 018
SUMMA TILLGÅNGAR		65 860 164	65 301 077

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 262 673	1 262 673
Upplåtelseavgifter		8 526 927	8 526 927
Fond för yttre underhåll		5 414 087	5 289 043
Summa bundet eget kapital		15 203 687	15 078 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 338 081	7 937 356
Årets resultat		1 054 767	1 525 770
Summa fritt eget kapital		10 392 849	9 463 125
Summa eget kapital		25 596 535	24 541 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 583 800	17 320 053
Summa långfristiga skulder		28 583 800	17 320 053
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	8 633 927	20 704 730
Leverantörsskulder		585 486	513 854
Aktuella skatteskulder		34 646	32 008
Övriga skulder	16	649 070	629 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 776 700	1 558 934
Summa kortfristiga skulder		11 679 829	23 439 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 860 164	65 301 077

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 och kvartershus 1,34 %

Garage 2,37 %

ILOQ låssystem 5,00%

Markanläggningar (molucker och p-platser) 5,00%

Markanläggningar (laddstolpar elbilar) plus nya för året 10%

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 20 502 tkr.

2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	13 961 620	13 173 515
Hyror	1 239 469	1 172 643
Avgiftsbortfall	0	-6 195
Hysesbortfall	-49 790	-36 640
Gemensamhetslokal	6 100	9 600
Gästrum / Övernattningsrum	8 000	14 000
Uthyrningstillägg, ej moms	4 500	4 500
El moms	718 101	482 421
Avsättning till inre fond	-36 456	-36 456
Summa nettoomsättning	15 851 545	14 777 388

3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Andrahandsuthyrningar	21 467	6 863
Överlåtelseavgift	46 393	37 975
Pantförskrivningsavgift	0	28 287
Bonus	62 549	149 425
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	401 927	85 952
Återbäring Länsförsäkringar	0	82 874
Ersättning från försäkringsbolag	560 881	506 936
Övriga rörelseintäkter	1 093 217	898 312

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation försäkringsärende	515 080	506 273
Löpande underhåll	910 948	802 919
Elavgifter	2 016 068	1 243 591
Uppvärmningsavgifter	2 717 733	2 562 975
Vatten och avlopp	707 838	794 255
Sophämtning	530 961	510 522
Försäkringar	259 858	261 753
Tomträttsavgäld	1 270 504	1 270 503
Arrendeavgifter	17 768	16 418
Kabel-tv och bredband	117 975	115 960
Snörenhållning	204 708	138 916
Fastighetsskötsel	1 792 055	1 802 136
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	521 572	500 712
Bevakningskostnader	94 930	74 207
Brandskydd	42 716	1 869
Förbrukningsinventarier	1 939	36 015
Summa driftskostnader	11 722 652	10 639 022
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	25 788	25 038
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	431 857	410 607
Övriga förvaltningskostnader	76 729	48 576
Konsultarvoden	72 608	83 047
Medlemsavgift HSB	96 227	103 210
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	9 268
Möteskostnader	8 096	47 880
Medlemsaktiviteter	1 928	0
Fritidsverksamhet	2 363	6 825
Överlåtelseavgift	46 393	66 262
Juridisk konsult	25 985	26 251
Kreditupplysning	563	2 010
Mobiltelefon	2 032	0
Inkasso	239	4 685
Summa övriga externa kostnader	790 805	833 658
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	901 956	519 865
Summa underhåll enligt plan	901 956	519 865
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	131 000	129 545
Sammanträdesersättning	13 000	13 279
Arvode vicevärd	254 124	246 720
Arvode föreningsvald revisor	1 388	1 384
Övriga arvoden	50 000	45 300
Sociala avgifter	142 200	128 083
Summa personalkostnader och arvoden	591 712	564 311

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 421 121	85 421 121
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 732 544	1 732 544
Omklassificering från pågående, låssystem	3 454 732	0
Årets investering elbilsladdare	81 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 689 646	87 153 665
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 299 975	-41 054 349
Avskrivningar på byggnader	-1 267 093	-1 151 935
Avskrivningar på markanläggningar	-96 400	-93 691
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 663 468	-42 299 975
Utgående redovisat värde	47 026 178	44 853 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 379 000	3 379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 426 000	1 426 000
Totalt taxeringsvärde	245 805 000	245 805 000

Fastighetsbeteckning: Sikten 1, Skopan 2, Skopan 3

9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 500	36 500
Utgående anskaffningsvärde	36 500	36 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 500	-36 500
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-36 500	-36 500
Utgående redovisat värde	0	0

10 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	5 449 870	0
Pågående ny- till- och ombyggnad, stamvntiler, radiatorventiler	1 013 748	2 536 431
Årets investeringar, låssystem	541 293	2 913 439
Omklassificering till byggnad låssystem	-345 473	
Årets investering skärmtak	3 694	0
Utgående anskaffningsvärde	3 553 873	5 449 870

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald kabel-tv/bredband			8 828	9 659
Förutbetald försäkring			88 299	88 196
Övriga förutbetalda kostnader			141 419	17 099
Förutbetald fastighetsförvaltning			149 407	254 471
Förutbetald tomträttsavgäld			105 875	105 875
Upplupna ränteintäkter			55 191	0
Upplupna intäkter			214 101	201 382
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			763 120	676 683
13 Övriga kortfristiga placeringar			2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB			10 150 000	10 350 000
Summa kortfristiga placeringar			10 150 000	10 350 000
14 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,31	2027-01-30	9 405 974	9 638 218
Stadshypotek AB	0,67	2024-03-01	4 369 401	4 417 549
Stadshypotek AB	1,34	2023-03-30	0	2 745 000
Stadshypotek AB	3,99	2025-03-30	2 685 000	0
Stadshypotek AB	1,04	2023-01-30	0	12 150 278
Stadshypotek AB	3,64	2026-01-30	11 842 674	0
Stadshypotek AB	1,34	2023-03-30	0	5 490 000
Stadshypotek AB	3,99	2025-03-30	5 370 000	0
Stadshypotek AB	0,67	2024-03-01	3 544 678	3 583 738
			37 217 727	38 024 783
Nästa års amortering beräknas uppgå till			807 056	807 056
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			7 826 871	19 897 674
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			28 583 800	17 320 053
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 228 224	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			33 182 447	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			43 269 000	43 269 000
Summa ställda säkerheter			43 269 000	43 269 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			807 056	807 056
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			7 826 871	19 897 674
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			8 633 927	20 704 730

16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%	29 861	0
Personalens källskatt	20 136	25 998
Lagstadgade sociala avgifter	17 657	21 600
Övriga kortfristiga skulder	0	64
Medlemmars reparationsfond/inre fond	581 417	582 067
Summa övriga kortfristiga skulder	649 070	629 729
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	582 067	589 946
Uttag under året	-37 106	-44 335
Avsättning	36 456	36 456
Utgående värde	581 417	582 067
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	48 049	12 810
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	34 988	10 229
Upplupna räntekostnader	96 350	54 022
Förutbetalda hyror och avgifter	1 306 159	1 172 222
Förutbetalda hyresintäkter	2 767	2 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 274	286 696
Avtalsplacerade betalningar	9 113	20 385
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 776 700	1 558 934

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Mats Dahlqvist

Per Nordin

Martin Andersson

Anitha Siverstedt

Peter Eriksson

Gunilla Ljungholm
i egenskap av suppleant

Maria Leksborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniel Alström
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidablick i Norrköping, org.nr. 725000-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidablick 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 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 Vidablick 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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

Daniel Alström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

MATS DAHLQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 12:27:47



PETER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 13:26:35



ANITHA SIVERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 20:42:36



PER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 15:58:08



MARTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 13:59:23



MARIA LEKSBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 14:31:43



GUNILLA LJUNGHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 13:08:24



DANIEL ALSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 12:16:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 07:19:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

DANIEL ALSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 12:16:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 07:18:45



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.