



# BRF Björkbacken

## Årsredovisning

för räkenskapsår 2023-01-01 -- 2023-12-31

Bostadsrättsförening Björkbacken, org.nr. 769616-0063



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björkbacken i Strängnäs med säte i Strängnäs org.nr. 769616-0063 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnaderna på fastigheten i Strängnäs kommun med adress Nygatan 30 A-D:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Baddaren 6	2007-02-08	2012

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. 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 <sup>2</sup>
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 645
46	garageplatser	0
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>3 645</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök (4 st hopslagna 2 rok har blivit 2 st 4 rok på 105 kvm vardera)
1 st	5 rum och kök (2 st hopslagna 3 rok har blivit en 5 rok på 160 kvm)



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lille-Mor Sandström Olson	Ordförande	2023-05-25	
Robert Krantz	Ledamot	2023-05-25	
Britt-Inger Lindberg	Ledamot	2022-06-01	
Magdalena Mayta	Ledamot	2022-06-01	
Marcus Johansson	Ledamot	2023-05-25	2024-01-01
Ida Scherman	Suppleant	2023-05-25	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Inger Lindberg, Magdalena Mayta, Marcus Johansson och Ida Scherman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Krantz och Lille-Mor Sandström Olson.

Revisorer har varit: Åke Mörk med Barbro Di Stefano som suppleant valda av föreningen, samt Jens Forneng revisor hos LR Revision i Örebro/Vingåker AB.

Valberedning har varit: Nils-Gunnar Lindberg (sammanställande) och den andra är vakant, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 37 medlemmar varav 27 röstberättigade 2 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 742 kr/kvm.

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.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-04-20 tillsammans med HSBs förvaltare. Takfotsmålning som ej är akut har inte utförts, förvaltaren har inte tagit in fler offerter. Styrelsen får ta över offertintagandet. Gårdsinfartens försenade ombyggnation har hindrat att skylift kan tas in på gården för rensning av fasadventiler innan OVK. Framöver ska åtgärder som minskar driftkostnaderna prioriteras tex åtgärder på armaturer i garage och källarförråd.

2023 kunde föreningen åter ha en trevlig samvaro med förtäring innan stämman, efter flera år med restriktioner.

Styrelsen har förutom den vanliga förvaltningen, haft två tunga arbetsuppgifter under året: Den långdragna rättsprocessen som startade våren 2012 och garantifelen efter byggnationen.

### Rättsprocessen

När Brf Björkbacken var nybildad skrev Peabs byggmästarbildade styrelse ett ogiltigt servitut på vår mark till förmån för grannfastigheten som Peab planerade att köpa och bebygga. Detta utan att rådgöra med medlemmarna på en stämma trots att de redan bodde i husen.

2020-06-22 kom beslut från Högsta domstolen att de inte beviljade prövningstillstånd utan Svea hovrätts dom gäller. Domen fastslog att servitutet är ogiltigt och Brf Höjdparken ska sluta använda föreningens mark och återställa marken samt stå för kostnaden. Höjdparken som idag äger fastigheten Baddaren 5, som de köpt med ett rättighetsfel av Peab, kan bygga sin garageinfart på den egna fastigheten enligt den godkända ansökan som gjordes inför områdets detaljplan 2009.

2020-08-21 verkställde kronofogden domen genom att tömma garaget i Höjdparken och spärra av infarten. Kronofogden ska fortsätta verkställigheten för återställandet av föreningens mark.

Höjdparken startade en ny rättsprocess genom en ansökan om att ta Björkbackens mark med tvång eller få till ett tvångsservitut på marken.

2023-05-30 kom Mark och miljööverdomstolens beslut att Höjdparken inte får tvångsta Björkbackens mark. Samtidigt återvisade domstolen Björkbackens överklagade marklov för gårdsinfarten till länsstyrelsen, och marklovet vann laga kraft 2023-11-15. Höjdparkens medlemsvalda styrelse har inte överklagat domarna, utan har startat bygglovsansökan för den egna garageinfarten. Det är olagligt att bygga ovanpå Björkbackens ledningsrätt och servitutet är ogiltigförklarat. Höjdparken måste därför bygga garageinfarten på den egna fastigheten.

Rättsprocessen gör att föreningens resultat varierat de senaste åren. Föreningen betalar sin jurist under arbetets gång. När målet får en slutlig dom får den förlorande parten betala sina juridiska kostnader och motpartens kostnader. Björkbacken har vunnit alla rättsliga prövningar. Rättskydd nr två på 600 000 :- som If beviljat föreningen när Höjdparken försökte ta föreningens mark med tvång har ännu inte utnyttjats. De slutliga kostnaderna för målet ska redovisas för utbetalning när gårdsinfarten är återställd.

### Garantifrågan

Styrelsen har kämpat med garantifelen ända sedan inflyttningen. Det är Peab som är ansvariga för de kvarstående felen från byggnationen enligt besiktningsmannen. De två kvarvarande garantipunkterna är läckor i garagetak/dagvattenledning och hur Peab har löst dagvattenhanteringen på fastigheten. Den 2023-06-27 hölls ett möte med Peabs regionchef.

### Ekonomi

På grund av världshändelserna har räntor och driftkostnader ökat. Efter ett gediget budgetarbete valde styrelsen att höja avgiften med 10 % från 2023-01-01. Likviditeten i föreningen är god och styrelsen har amorterat över 1 miljon kronor när ett lån omsattes. Ytterligare amortering ska göras när återställningen av gårdsinfarten startats. Under tiden är kapitalet placerat med ränta och bankgaranti 632 449:66 hos SBAB med 3,50 % ränta samt 1 153 020:- hos SHB med 3,90 % ränta. Företag får sämre ränta än privatpersoner. Styrelsen har hela tiden placerat föreningens lån med olika löptider för att inte bli så räntekänsliga.

### Utemiljö

Föreningsdagar har ordnats 7 maj och 21 oktober då medlemmarna gjorde fint i trädgården. Efteråt samlades alla för trevlig samvaro och lättare förtäring. På årsmötet beslöts att marken i framkant av en uteplats ska beläggas med sten, för att undvika jordstänk på inglasningen vid regn.

**Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2019	Inglasning balkonger (bekostnad av resp bostadsrättsägare 17 st)
2019	Värmeslinga i 1 stuprör
2020	Trädgårdsförbättringar (rabattkanter, stenläggning, buskar)
2021	Eluttag i cykelburen
2022	Trädgårdsförbättringar (Plattor mot fasad i garagebacken, Förnya växter)
2022	Ny garageportöppnare/sändare
2022	WC i garageplan
2023	Bytt alla trapphusarmaturer till LED armaturer
2023	Stenläggning vid uteplats (förhindra jordstänk vid regn)

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag under 2023

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgård
Telge Energi	Elavtal, elhandel
Sevab	Elavtal, nät, vatten och renhållning
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Telia Sonera	Bredband, TV, IP telefoni
Kone	Hissar
Hörmann	Service av garageport
Kiwa Inspecta	Besiktar hissar och garageport
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkringar
Kiona f d eGain	Klimatkontroll

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

Årtal	Ändamål
2021-2025	Ommålning av väggar och tak trapphus (Bedöms inte föreligga något behov, kommer troligen skjutas på)
2024	Puts/målning takfot

**Större underhållsåtgärder som utförts under året:**

I alla trapphus byttes det till nya LED armaturer med närvarostyrning, för att spara energi.

Från den 2024-01-01 träder nya regler i kraft för återvinning av förpackningar och matavfall. Det är förberett med fler kärl i soprummet vilket minskar kostnaden för sophantering. Energideklaration utförd 2023-11-23 och det enda som föreslogs var översyn av kvarvarande armaturer i övrigt har husen bra energifunktion. Undercentralen kontrollerades 2023-02-09.

**Underhållsplan**

2023-11-10 gjordes underhållsplanen beställd från HSB efter offertintagning. Föreningen har nu en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2024 – 2028.

Förhoppningen är att arbetsbelastningen med rättsprocess och garantifrågorna minskar så vi får mer tid för framtidsplanering. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

I övrigt arbetar styrelsen aktivt med att föreningen ska ha en fin och välskött fastighet och en god ekonomi. Styrelsen håller sig informerad om vad som händer inom bostadsrättsfrågor via sitt medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	145	92	43	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 332	7 676	7 717	7 769	7 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 332	7 676	7 717	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	149	149	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	661	662	661	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	87	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	759	757	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 919	2 768	2 760	2 652	2 654
Resultat efter finansiella poster, tkr	-64	-395	-529	-174	22
Soliditet, %	73	72	72	72	72

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader samt större underhållsarbeten. Föreningen har konverterat 2 lån under 2023, vilket har gjort att räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen har placerat totalt 1,8 mkr och kommer då att erhålla intäkter för dessa placering. Föreningen höjde årsavgifterna med 2% från 2024-01-01.

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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.

## 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	58 320 000	0	0	58 320 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	16 705 000	0	0	16 705 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	595 142	0	930 389	1 525 531
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>75 620 142</b>	<b>0</b>	<b>930 389</b>	<b>76 550 531</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 711 998	-395 068	-930 389	-3 037 455
Årets resultat, kr	-395 068	395 068	-64 463	-64 463
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 107 066</b>	<b>0</b>	<b>-994 852</b>	<b>-3 101 918</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>73 513 076</b>	<b>0</b>	<b>-64 463</b>	<b>73 448 613</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 611 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	-2 107 066
Årets resultat, kr	-64 463
Reservation till underhållsfond, kr	-1 168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 611
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 101 918</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>-3 101 918</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 920 362	2 767 650
Övriga rörelseintäkter	3	347 710	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 268 072</b>	<b>2 767 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 720 511	-1 544 612
Övriga externa kostnader	5	-192 798	-458 956
Personalkostnader och arvoden	6	-95 693	-113 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 860	-670 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 679 862</b>	<b>-2 787 877</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>588 210</b>	<b>-20 227</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 695	13 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 368	-388 095
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-652 673</b>	<b>-374 841</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 463</b>	<b>-395 068</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 463</b>	<b>-395 068</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	98 116 888	98 787 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 116 888</b>	<b>98 787 748</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 116 888</b>	<b>98 787 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	966
Övriga fordringar	8	882 123	1 176 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 564	37 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 024 687</b>	<b>1 214 618</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	656 978	1 032 450
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>656 978</b>	<b>1 032 450</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 171 003	1 007 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 171 003</b>	<b>1 007 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 852 668</b>	<b>3 254 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 969 556</b>	<b>102 041 887</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 025 000	75 025 000
Fond för yttre underhåll		1 525 531	595 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 550 531</b>	<b>75 620 142</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 037 455	-1 711 998
Årets resultat		-64 463	-395 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 101 918</b>	<b>-2 107 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 448 613</b>	<b>73 513 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 720 929	17 662 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 720 929</b>	<b>17 662 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	12 004 166	10 316 666
Leverantörsskulder		228 674	148 283
Aktuella skatteskulder		55 660	27 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	511 514	373 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 800 014</b>	<b>10 866 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 969 556</b>	<b>102 041 887</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-64 463	-395 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		670 860	670 860
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>606 397</b>	<b>275 792</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		966	-966
Förändring av kortfristiga fordringar		-105 476	80 132
Förändring av leverantörsskulder		80 391	-71 227
Förändring av kortfristiga skulder		165 812	-60 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>748 090</b>	<b>223 646</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-1 254 071	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 254 071</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-505 981</b>	<b>73 646</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 215 838	3 142 193
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 709 857</b>	<b>3 215 839</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 109 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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 0 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	2 651 584	2 410 992
Hyror	313 400	279 700
Hysesbortfall	-50 313	-36 200
Övriga intäkter	5 691	113 157
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 920 362</b>	<b>2 767 649</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	298 125	
Ersättning från försäkringsbolag	14 876	0
Elstöd	34 709	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>347 710</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 982	4 334
Löpande underhåll	152 433	356 059
Underhåll enligt plan	237 611	61 012
Elavgifter	179 872	99 584
Uppvärmningsavgifter	300 094	265 998
Vatten och avlopp	186 813	177 875
Sophämtning	80 426	81 525
Försäkringar	86 063	80 071
Kabel-TV/bredband	125 404	125 404
Fastighetsskötsel	322 687	261 908
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	44 570	27 830
Övriga kostnader	1 556	3 012
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 720 511</b>	<b>1 544 612</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	15 000	13 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	82 064	77 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 000	3 000
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	56 019	336 732
Möteskostnader	7 254	2 455
Överlåtelseavgift	5 251	3 605
Pantförskrivningsavgift	1 575	1 924
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Kreditupplysning	416	270
Kontorsmaterial och trycksaker	11 229	10 619
Telefon	0	-499
Mobiltelefon	2 601	2 388
Övriga externa kostnader	5 900	5 820
Inkassokostnader	0	103
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>192 798</b>	<b>458 956</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	78 299	45 100
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 380
Övriga arvoden	0	50 100
Kostnadsersättningar	600	0
Sociala avgifter	12 738	14 111
Övriga personalkostnader	1 556	1 758
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>95 693</b>	<b>113 449</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2032.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2012.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	80 000 000	80 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 010 000	25 010 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 010 000</b>	<b>105 010 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 222 255	-5 551 395
Årets avskrivningar	-670 860	-670 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 893 115</b>	<b>-6 222 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 116 885</b>	<b>98 787 745</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 783 000	2 783 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 783 000</b>	<b>72 783 000</b>

Fastighetsbeteckning: Baddaren 6

**Not 8 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	247	84
Avräkningskonto HSB	881 876	1 176 317
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>882 123</b>	<b>1 176 401</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 564	37 251
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 564</b>	<b>37 251</b>



**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	656 978	1 032 450
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>656 978</b>	<b>1 032 450</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	4 000	3 000
Bankkonto Handelsbanken	1 167 003	1 004 071
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 171 003</b>	<b>1 007 071</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,74	2026-09-30	7 070 929	8 225 000
Stadshypotek AB	3,90	2025-12-01	7 900 000	8 000 000
Stadshypotek AB	1,07	2024-12-01	9 762 500	9 762 500
Stadshypotek AB	5,15	2024-03-01	1 991 666	1 991 666
			<b>26 725 095</b>	<b>27 979 166</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 754 166	-10 066 666
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-250 000	-250 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 720 929</b>	<b>17 662 500</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	25 475 095

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 975 000	29 975 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 975 000</b>	<b>29 975 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	12 004 166	10 316 666
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>12 004 166</b>	<b>10 316 666</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	92 054	57 210
Förutbetalda hyror och avgifter	247 654	241 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 806	74 957
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>511 514</b>	<b>373 532</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Lille-Mor Sandström Olson

Robert Krantz

Britt-Inger Lindberg

Magdalena Mayta

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Åke Mörk  
Av föreningen vald revisor

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Revision Örebro/Vingåker AB

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Björkbacken i Strängnäs**  
Org.nr 769616-0063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

#### ***Föreningsrevisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Brf Björkbacken i Strängnäs resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Örebro enligt vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Åke Mörk  
Föreningsrevisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Björkbacken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LILLE-MOR SANDSTRÖM OLSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:44:56



**BRITT-INGER LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:51:57



**MAGDALENA MAYTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:05:02



**ROBERT KRANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:47:19



**ÅKE MÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:24:32



**JENS FORNENG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:15:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Björkbacken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅKE MÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:20:09



**JENS FORNENG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:12:42



# 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.