



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 82 kr/kvm |  Investeringsbehov 253 kr/kvm |  Skuldsättning 1 604 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 2 % |  Energikostnad 295 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 675 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
82 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
253 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
1 604 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
2 %

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
295 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
675 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 Brudlyckan i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0994 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Brudlyckan 1 | 1948-01-01 | 1948 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15 | lokaler (hyresrätt) | 210 |
| 143 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8684 |
| Totalt 158 objekt | | 8894 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 67 st 2 rok, 52 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|-------------|------------|------------|
| Anders Markus | Ordförande | 2023-01-26 | |
| Filip Jeppsson | Ledamot | 2022-01-20 | 2022-06-19 |
| Martin Ringborg | Ledamot | 2023-01-26 | |
| Anton Hellström | HSB Ledamot | 2021-06-03 | |
| Margreth Ohlsson | Ledamot | 2023-01-26 | |
| Håkan Peterson | Ledamot | 2023-01-26 | |
| Helena Andersson | Ledamot | 2023-01-26 | |
| Johan Andersson | Ledamot | 2023-01-26 | |
| Kevin Höög | suppleant | 2023-01-26 | |
| Sebastian Kemgren | Ledamot | 2023-01-26 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Markus, Johan Andersson, Filip Jeppsson, Martin Ringborg, Margret Ohlsson, Håkan Petersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Martin Ringborg, Margreth Ohlsson, Anders Markus.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Börje Wilsborn valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Monica Andersson (sammankallande), Marianne Johansson samt Bonnie Festin, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd: uppdraget delas av hela styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +3%.

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 2023-05-04.

Under året har nya Tvättstugor byggts samt åtgärder för IMD av el påbörjats även byte av låssystem har påbörjats Föreningen har pågående försäkringsärenden, eventuell ersättning kommer intäktsföras kommande år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2020 | Relining avluftningsrör på vindar. Översyn av öppna spisar och kanaler. |
| 2018 | Isolering av vindar, Lindövägen 38-44. |
| 2017 | Installation av undercentraler för fjärrvärme i varje hus. |
| 2016 | Omfattande geotekniska undersökningar genomfördes. |
| 2013 | Byte av fönster och balkongdörrar. |
| 2006 | Fasadrenovering Lindövägen 40 och 42. |
| 2005 | Fasadrenovering Husebygatan 3. |
| 2001 | Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar. |
| 1995 | Byte av VA- och elledningar, renovering samtliga badrum och tvätt-avdelningar. |

Enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 82 | 90 | 163 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 604 | 1 178 | 1 202 | 1 226 | 1 257 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 295 | 240 | 218 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 653 | 576 | 493 | 510 | 484 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 675 | 657 | 657 | 657 | 657 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 743 | 669 | 659 | 676 | 662 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 972 | 5 786 | 5 786 | 5 786 | 5 787 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 118 | -988 | 786 | 470 | 375 |
| Soliditet, % | 43 | 50 | 52 | 50 | 47 |

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

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren

2018/2019 och 2019/2020

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 | 268 670 | 0 | 0 | 268 670 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 88 375 | 0 | 0 | 88 375 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 5 067 568 | 0 | 220 000 | 5 287 568 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 5 424 613 | 0 | 220 000 | 5 644 613 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 6 949 183 | -988 346 | -220 000 | 5 740 836 |
| Årets resultat, kr | -988 346 | 988 346 | 117 069 | 117 069 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 5 960 837 | 0 | -102 931 | 5 857 905 |
| S:a eget kapital, kr | 11 385 450 | 0 | 117 069 | 11 502 518 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 960 837 |
| Årets resultat, kr | 117 069 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -220 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 5 857 906 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 5 857 906 |

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 | 5 947 149 | 5 786 024 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 659 236 | 167 241 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 606 385 | 5 953 265 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -5 121 430 | -4 329 957 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -372 156 | -494 020 |
| Underhåll enligt plan | 6 | 0 | -1 176 421 |
| Personalkostnader och arvoden | 7 | -312 819 | -299 137 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -609 144 | -609 144 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 415 548 | -6 908 679 |
| Rörelseresultat | | 190 837 | -955 414 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 77 671 | 25 574 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -151 439 | -58 506 |
| Summa finansiella poster | | -73 768 | -32 932 |
| Resultat efter finansiella poster | | 117 069 | -988 346 |
| Årets resultat | | 117 069 | -988 346 |
| Tilläggsupplysning | | | |
| Årets resultat | | 117 069 | -988 346 |
| Reservering till fond yttre underhåll | | -220 000 | -207 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 0 | 1 176 421 |
| Underskott | | -102 931 | -18 925 |

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 | 15 973 115 | 16 582 259 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella : | 9 | 3 963 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 936 115 | 16 582 259 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 936 615 | 16 582 759 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 201 195 | 8 384 |
| Övriga fordringar | | 202 611 | 4 289 |
| Avräkningskonto HSB Östra | | 1 804 495 | 1 005 236 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 184 173 | 155 678 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 392 474 | 1 173 586 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 12 | 4 700 000 | 5 000 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 4 700 000 | 5 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 092 474 | 6 173 586 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 029 089 | 22 756 345 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 268 670 | 268 670 |
| Upplåtelseavgifter | | 88 375 | 88 375 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 287 568 | 5 067 568 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 644 613 | 5 424 613 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 740 837 | 6 949 183 |
| Årets resultat | | 117 069 | -988 346 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 857 906 | 5 960 837 |
| Summa eget kapital | | 11 502 519 | 11 385 450 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 5 841 466 | 8 374 990 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 841 466 | 8 374 990 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14 | 8 422 818 | 2 103 970 |
| Leverantörsskulder | | 575 585 | 287 167 |
| Aktuella skatteskulder | | 17 612 | 13 335 |
| Övriga skulder | 15 | 25 424 | 2 192 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 643 665 | 589 242 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 685 104 | 2 995 905 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 27 029 089 | 22 756 345 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 117 069 | -988 346 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 609 144 | 609 144 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 726 213 | -379 202 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar | -419 629 | 15 633 |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder | 370 350 | 160 300 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 676 935 | -203 268 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investering i anläggningstillgångar | -3 963 000 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 3 785 324 | -214 676 |
| Årets kassaflöde | 499 259 | -417 944 |
| Likvida medel vid årets början | 6 005 236 | 6 423 180 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 504 495 | 6 005 236 |

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 1,6 %

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 enligt senast lämnade inkomstdeklarationen.

| 2 Nettoomsättning | 2022/2023 | 2021/2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 858 323 | 5 701 452 |
| Hyror | 107 134 | 100 663 |
| Hysesbortfall | -20 208 | -17 191 |
| Intäkter konsumtionsavgift | 1 900 | 1 100 |
| Summa nettoomsättning | 5 947 149 | 5 786 024 |

| 3 Övriga rörelseintäkter | 2022/2023 | 2021/2022 |
|---|------------------|------------------|
| Överlåtelseavgift | 24 617 | 26 450 |
| Pantförskrivningsavgift | 0 | 18 214 |
| Bonus | 2 334 | 12 900 |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 370 247 | 109 677 |
| Ersättning från försäkringsbolag | 262 038 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 659 236 | 167 241 |

| 4 Driftskostnader | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 772 907 | 627 246 |
| Elavgifter | 1 007 962 | 592 057 |
| Uppvärmningsavgifter | 1 260 626 | 1 168 033 |
| Vatten och avlopp | 359 042 | 370 383 |
| Sophämtning | 206 429 | 182 393 |
| Övrig renhållning | 9 864 | 23 963 |
| Försäkringar | 150 513 | 144 936 |
| Kabel-tv | 399 279 | 402 587 |
| Fastighetsskötsel | 419 735 | 474 387 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 237 777 | 227 767 |
| Övriga kostnader | 297 295 | 116 204 |
| Summa driftskostnader | 5 121 430 | 4 329 957 |
| 5 Övriga externa kostnader | 2022/2023 | 2021/2022 |
| Befarade förluster på hyresfordringar | -28 376 | 28 376 |
| Revisionsarvoden | 18 775 | 13 050 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 246 815 | 236 080 |
| Övriga förvaltningskostnader | 22 596 | 20 122 |
| Konsultarvoden | 18 588 | 71 757 |
| Medlemsavgift HSB | 51 620 | 51 620 |
| Övriga kostnader, avdragsgilla | 980 | 1 062 |
| Möteskostnader | 19 880 | 17 393 |
| Medlemsaktiviteter | 0 | 7 250 |
| Överlåtelseavgift | 19 726 | 46 364 |
| Mobiltelefon | 1 553 | 0 |
| Inkasso | 0 | 946 |
| Summa övriga externa kostnader | 372 156 | 494 020 |
| 6 Underhåll enligt plan | 2022/2023 | 2021/2022 |
| Underhåll enligt plan | 0 | 1 176 421 |
| Summa underhåll enligt plan | 0 | 1 176 421 |
| 7 Personalkostnader och arvoden | 2022/2023 | 2021/2022 |
| Arvode styrelse | 171 275 | 162 448 |
| Arvode vicevärd | 73 500 | 73 948 |
| Arvode föreningsvald revisor | 2 500 | 2 465 |
| Kostnadsersättning | 3 164 | 555 |
| Sociala avgifter | 62 380 | 59 721 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 312 819 | 299 137 |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2068 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1948 | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 37 657 758 | 37 657 758 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 270 000 | 270 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 927 758 | 37 927 758 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -21 345 499 | -20 736 355 |
| Årets avskrivningar | -609 144 | -609 144 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -21 954 643 | -21 345 499 |
| Utgående redovisat värde | 15 973 115 | 16 582 259 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 730 000 | 730 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 41 000 000 | 41 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 325 000 | 325 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 117 055 000 | 117 055 000 |
| Fastighetsbeteckning: Brudlyckan 1 | | |
| 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Årets investering | 3 963 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 3 963 000 | 0 |
| 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Andel i HSB | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 184 173 | 155 678 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 184 173 | 155 678 |
| 12 Övriga kortfristiga placeringar | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Räntebärande konto HSB | 4 700 000 | 5 000 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | 4 700 000 | 5 000 000 |

| 13 Skulder till kreditinstitut | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta Konv datum | | |
| Stadshypotek AB | 0,510 2023-09-01 | 3 153 132 | 3 187 784 |
| Stadshypotek AB | 0,560 2023-12-01 | 1 687 179 | 1 728 720 |
| Stadshypotek AB | 0,560 2023-12-01 | 1 848 643 | 1 895 443 |
| Stadshypotek AB | 0,565 2023-12-01 | 1 686 036 | 1 729 891 |
| Stadshypotek AB | 1,840 2023-01-31 | 0 | 1 937 122 |
| Stadshypotek AB | 3,710 2025-01-30 | 1 889 294 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,030 2026-06-01 | 4 000 000 | 0 |
| | | 14 264 284 | 10 478 960 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | 214 676 | 214 676 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | | 8 208 142 | 1 889 294 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 5 841 466 | 8 374 990 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | 858 704 | |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) | | 13 190 904 | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 19 039 000 | 19 039 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 19 039 000 | 19 039 000 |
| 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | | 214 676 | 214 676 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | | 8 208 142 | 1 889 294 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 8 422 818 | 2 103 970 |
| 15 Övriga skulder | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Utgående moms 25% | | 0 | 2 192 |
| Redovisningskonto för moms | | 25 424 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | | 25 424 | 2 192 |

| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 16 814 | 14 469 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 478 593 | 437 970 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 5 756 | 5 193 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 129 084 | 127 719 |
| Avtalsplacerade betalningar | 13 418 | 3 891 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 643 665 | 589 242 |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anders Markus

Martin Ringborg

Johan Andersson

Helena Andersson

Anton Hellström

Sebastian Kemgren

Margret Olsson

Håkan Petersson

Kevin Höög

I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Börje Wilsborn

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brudlyckan i Norrköping, org.nr. 725000-0994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

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 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. Risker 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 Brudlyckan 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

Börje Wilsborn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

ANDERS MARKUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 10:55:46



HELENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 20:16:45



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 10:46:03



HÅKAN PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 10:42:30



ANTON HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 20:14:01



MARGRETH OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-25 kl. 12:27:38



MARTIN RINGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 08:20:41



SEBASTIAN KEMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 14:37:45



KEVIN HÖÖG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 20:24:40



BÖRJE WILSBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 10:52:24



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 13:44:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

BÖRJE WILSBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 08:41:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 13:44:14



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.