



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSBs brf Björkskatan**

716415-7229

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs brf Björkskatan, 716415-7229 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björkskatan 1:231-239 och 1:242-246. På fastigheten har under 1977 uppförts 48 flerfamiljshus med adress Snövägen 1-499 och 2-224 och innehåller 424 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Föreningens uthyrningsbara ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<i>Bostadsrättslägenheter</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	40	1 880
2 rum och kök	172	10 647
3 rum och kök	172	12 986
4 rum och kök	40	3 700
Summa bostadsrättslägenheter	424	29 213
<i>Övriga uthyrningsbara ytor</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Förråd	109	312
Garage med motorvärmare	248	3 968
Garage med laddstolpe	30	480
Summa övriga uthyrningsbara ytor	387	4 760
<b>Föreningens totala uthyrningsbara ytor</b>	<b>811</b>	<b>33 973</b>
P-plats med motorvärmare	36	
Carport med motorvärmare	86	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av 4 sophus på insidan samt nytt ytskikt på golvet
- Målning av lekplatserna
- Installation av IMD el i lägenheterna
- Postboxar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen 2023-05-29 konstaterades det att det fanns mindre underhållsbehov efter plogskador samt mindre reparationer av stupröen, spaljéerna och lekplatserna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Relining
- Målning fasad
- Byte av 6 ytterdörrar till trapphus

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 10 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av årsavgiften med 5 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 657 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 000 kr per tillfälle av lägenhetsinnehavaren, dock max 10% av ett prisbasbelopp/år.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning

Niklas Kihlberg	ordförande
Thomas Olsson Lasu	vice ordförande
Lena Niemi	ledamot
Katarina Kylefors	ledamot
Henry Pekkari	ledamot
Maj-Britt Lantto	ledamot
Anders Keisu	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Mattias Aidanpää  
Markus Jaako

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Niklas Kihlberg, Thomas Olsson Lasu, Lena Niemi och Maj-Britt Lantto.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Niklas Kihlberg, Thomas Olsson Lasu, Lena Niemi och Anders Keisu, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Pirkko Ervasti, Gunvor Lindblom och Taisto Rantaniemi med Gunvor Lindblom som sammankallande.

**Studie och fritidsverksamhet**

- Föreningen har den 30/3 anordnat soppmiddag i kvartessgården.
- Föreningen har under hösten haft loppis på gårdarna.

**Representant till HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant är Niklas Kihlberg med Thomas Olsson Lasu som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Vid stämman deltog 45 medlemmar.

Föreningen har beslutat att i första läsningen anta nya stadgar, beslutet av enhälligt.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
IP-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 38 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 541(542) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	20 841	18 620	18 663	18 646	18 235
Resultat efter fin.poster i tkr	-54	2 126	1 280	4 218	-525
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	657	546	546	546	546
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	407	399	470	408	369
Energikostnad, kr/m2 totalyta	182	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 403	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 958	4 056	446	480	543
Genomsnittlig ränta lån i %	3,7	1,3	0,8	0,9	1,4
Räntekänslighet i %	6,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	516	627	1 179	1 224	1 235
Soliditet i %	28,6	28	74	72	68
Sparande, kr/m2 totalyta	73	167	157	216	185

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 115 616 000. Under året har föreningen amorterat 3 134 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 900 000	18 362 603	26 066 640	2 126 219
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-01			2 126 219	-2 126 219
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-817 301	817 301	
Årets resultat				-54 113
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 900 000</b>	<b>17 545 302</b>	<b>29 010 160</b>	<b>-54 113</b>

**Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort stora underhåll. Sett till not 11 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag ur den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka föreningens framtida möjligheter för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	29 010 160
Årets resultat	-54 113
<b>Totalt att disponera</b>	<b>28 956 047</b>

**Balanseras i ny räkning****28 956 047**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 841 124	18 619 981
Övriga rörelseintäkter	3	130 314	194 379
		<u>20 971 438</u>	<u>18 814 360</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-13 854 164	-11 674 413
Underhåll	5	-817 301	-1 144 366
Övriga externa kostnader	6	-178 908	-177 534
Personalkostnader	7	-120 172	-124 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 682 715	-1 557 485
Övriga rörelsekostnader	9	-	-55 831
		<u>-16 653 260</u>	<u>-14 733 838</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 318 178</b>	<b>4 080 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 835	1 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 381 126	-1 956 101
		<u>-4 372 291</u>	<u>-1 954 303</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-54 113</b>	<b>2 126 219</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-54 113</b>	<b>2 126 219</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-54 113</b>	<b>2 126 219</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	164 027 896	157 063 510
Inventarier	13	565 769	86 818
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	6 601 688
		<u>164 593 665</u>	<u>163 752 016</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>450</u>	<u>450</u>
		450	450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>164 594 115</u></b>	<b><u>163 752 466</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 438	104 818
Avräkning HSB Norr ek för		2 977 903	6 805 033
Övriga fordringar	15	330 600	57 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	916 056	533 271
		<u>4 357 997</u>	<u>7 500 364</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>223 844</u>	<u>553 569</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>4 581 841</u></b>	<b><u>8 053 933</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>169 175 956</u></b>	<b><u>171 806 399</u></b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	17	17 545 302	18 362 603
		<u>19 445 302</u>	<u>20 262 603</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		29 010 160	26 066 640
Årets resultat		-54 113	2 126 219
		<u>28 956 047</u>	<u>28 192 859</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****48 401 349      48 455 462***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,22	86 982 480	89 527 800
Övriga långfristiga skulder		34 400	7 700
		<u>87 016 880</u>	<u>89 535 500</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19	28 633 520	29 222 200
Leverantörsskulder		1 448 792	1 239 803
Aktuell skatteskuld		51 489	35 889
Övriga skulder	20	242 156	240 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 381 770	3 077 170
		<u>33 757 727</u>	<u>33 815 437</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****169 175 956      171 806 399**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 318 178	4 080 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 682 715	1 557 485
Restvärdesavskrivningar	-	55 831
	<u>6 000 893</u>	<u>5 693 838</u>
Mottagna depositioner	26 700	5 700
Tomträttsavgäld	-	-1 126 007
Erhållen ränta	8 835	1 798
Erlagd ränta	-4 293 833	-102 638
	<u>1 742 595</u>	<u>4 472 691</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-685 273	353 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	444 188	571 981
	<u>1 501 510</u>	<u>5 397 838</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av mark	-330 524	-106 146 891
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 193 841	-2 137 938
Pågående investeringar	-	-5 722 938
Erhållna bidrag	-	282 469
	<u>-2 524 365</u>	<u>-113 725 298</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	106 700 000
Amortering av låneskulder	-3 134 000	-1 000 000
	<u>-3 134 000</u>	<u>105 700 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 156 855</b>	<b>-2 627 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 358 603</b>	<b>9 986 062</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 201 748</b>	<b>7 358 602</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	223 844	553 569
Avräkning HSB Norr ek för	2 977 904	6 805 033
	<u>3 201 748</u>	<u>7 358 602</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar, belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2 % på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
*Årsavgifter	17 552 737	15 964 480
Hysesintäkter	1 528 291	1 373 618
Intäkter el	434 284	99 579
Intäkter bredband	636 000	636 000
Intäkter kabel-tv	457 920	457 920
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	73 204	71 441
Intäkter gemensamhetsutrymmen	149 631	26 000
	<b>20 832 067</b>	<b>18 629 038</b>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	9 057	-9 057
	<b>20 841 124</b>	<b>18 619 981</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten.

Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för kabel-tv, bredband och elförbrukning.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	130 314	194 379
	<b>130 314</b>	<b>194 379</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 170 717	1 267 133
Snöröjning och halkbekämpning	467 474	408 160
Reparationer	1 831 888	1 211 910
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 450 845	716 051
Uppvärmning	3 252 083	3 020 486
Vatten	1 491 904	1 420 118
Renhållning	828 245	731 750
Förvaltningskostnader	1 325 475	812 467
Försäkringar	289 707	270 782
Fastighetsskatt/avgift	762 606	732 926
Kommunikation och media		
Datakommunikation	636 000	637 792
Kabel-TV	325 620	444 838
Övriga driftskostnader	21 600	-
	<b>13 854 164</b>	<b>11 674 413</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	229 162	263 541
Utfört underhåll installationer	119 199	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	202 838
Utfört underhåll mark	468 940	515 560
Utfört underhåll garage och parkering	-	162 427
	<b>817 301</b>	<b>1 144 366</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 638	25 950
Telefon och porto mm	11 848	14 258
Kundförluster	747	270
Bank och konsultkostnader	21 426	313
Bolagsverket, gåvor, övrigt	900	945
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	133 349	135 798
	<b>178 908</b>	<b>177 534</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	82 215	85 365
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 800	6 800
Övriga personalkostnader	7 074	7 974
Sociala kostnader	24 083	24 070
	<b>120 172</b>	<b>124 209</b>

**Föreningen har inga anställda**

Förvaltare har varit Ola Wallgren, HSB

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 340 802	1 243 281
Inventarier	75 221	47 512
Markanläggningar	266 692	266 692
	<b>1 682 715</b>	<b>1 557 485</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Restvärdesavskrivning fasad på parkeringshus	-	55 831
	<b>-</b>	<b>55 831</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Tomträttsavgäld	-	1 126 007
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	4 380 114	828 564
Övriga finansiella kostnader	1 012	1 530
<b>Summa</b>	<b>4 381 126</b>	<b>1 956 101</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-54 113	2 126 219
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	817 301	1 144 365
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>763 188</b>	<b>3 270 584</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	184 441 517	76 862 355
-Årets anskaffningar, lägenhetsdörrar & IMD el	8 241 356	1 855 469
-Årets anskaffningar, återstående stämpelskatt/friköp mark	330 524	106 146 891
-Årets utrangeringar	-	-423 198
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b>193 013 397</b>	<b>184 441 517</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-32 192 691	-31 316 776
-Årets utrangering	-	367 367
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 340 802	-1 243 281
<b>Summa ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-33 533 493</b>	<b>-32 192 690</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	5 333 839	5 333 839
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar</b>	<b>5 333 839</b>	<b>5 333 839</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-519 155	-252 463
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-266 692	-266 692
<b>Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar</b>	<b>-785 847</b>	<b>-519 155</b>
Bokfört värde byggnader	53 002 489	46 101 935
Bokfört värde markanläggningar	4 547 992	4 814 684
Bokfört värde mark	106 477 415	106 146 891
<b>Summa bokfört värde byggnader och markanläggningar</b>	<b>164 027 896</b>	<b>157 063 510</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	256 084 000	256 084 000
Taxeringsvärde mark:	98 803 000	98 803 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	272 963	272 963
-Nyanskaffningar, postboxar	554 172	-
	827 135	272 963
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-186 145	-138 632
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-75 221	-47 513
	-261 366	-186 145
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>565 769</b>	<b>86 818</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 601 688	878 750
Tillkommande under året, fasad	-	724 125
Tillkommande under året, IMD el	1 263 856	-
Tillkommande under året, byte lägenhetsdörrar	375 813	6 570 438
Omklassificering, byte lägenhetsdörrar	-6 946 250	-1 571 625
Omklassificering, IMD el	-1 295 107	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>6 601 688</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	301 194	27 690
Skattekonto	29 406	29 552
	<b>330 600</b>	<b>57 242</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	81 405	81 405
Bredband	159 000	159 000
Fastighetsförsäkring	333 166	289 707
Elintäkt	202 244	-
Försäkringsersättning	45 312	-
HSB Norr	87 500	-
Ränteintäkt	6 643	-
Övrigt	786	3 159
	<b>916 056</b>	<b>533 271</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	18 362 603	34 506 969
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-817 301	-1 144 366
Extra uttag ur fond	-	-15 000 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>17 545 302</b>	<b>18 362 603</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	4,31 %	5 175 000	5 675 000
Nordea	2025-10-15	4,55 %	20 913 200	21 340 000
Nordea	2024-09-18	0,93 %	5 875 000	6 375 000
Nordea	2024-10-16	3,69 %	20 913 200	21 340 000
Nordea	2025-10-15	3,95 %	20 913 200	21 340 000
Nordea	2026-10-21	4,11 %	20 913 200	21 340 000
Nordea	2027-10-20	4,25 %	20 913 200	21 340 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>115 616 000</b>	<b>118 750 000</b>
Nästa års amortering			-2 299 150	-3 134 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-9 196 600	-12 536 000
<b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b>			<b>104 120 250</b>	<b>103 080 000</b>
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>115 616 000</b>	<b>118 750 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-28 633 520</b>	<b>-29 222 200</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>86 982 480</b>	<b>89 527 800</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	2 299 150	3 134 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	26 334 370	26 088 200
	<b>28 633 520</b>	<b>29 222 200</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	157 841	168 662
Personalens källskatt	-	27 647
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	24 071
Övriga kortfristiga skulder	84 315	19 995
	<b>242 156</b>	<b>240 375</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	820 403	733 110
Förutbetalda avgifter/hyror	1 778 049	1 717 683
Revision	29 831	26 931
El	172 702	84 378
Fjärrvärme	511 448	456 440
Snöröjning	67 709	57 000
Övrigt	1 628	1 628
	<b>3 381 770</b>	<b>3 077 170</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	125 736 000	125 736 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>125 736 000</b>	<b>125 736 000</b>

**Eventalförpliktelser**

*Inga* *Inga*



Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Niklas Kihlberg

Thomas Olsson Lasu

Lena Niemi

Katarina Kylefors

Henry Pekkari

Maj-Britt Lantto

Anders Keisu

Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Roger Stenberg  
*av föreningen vald revisor*

Pia Andersson  
*BoRevision AB*  
*av HSB Riksförbund utsedd revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkskatan i Luleå, org.nr. 716415-7229

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkskatan i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### 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 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 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. 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 Björkskatan i Luleå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Stenberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NIKLAS KIHLEBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:01:33



**HENRY PEKKARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:25:28



**KATARINA KYLEFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:09:31



**THOMAS OLSSON LASU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:51:56



**LENA CAROLA NIEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:29:41



**MAJ-BRITT LANTTO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:12:16



**PETER LÖWDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:08:26



**ANDERS KEISU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:33:06



**ROGER STENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:02:40



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:58:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROGER STENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:03:49



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:56:12



# 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.