



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 223 kr/kvm	 Investeringsbehov 228 kr/kvm	 Skuldsättning 3 464 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 219 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 851 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Högalund i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
223 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
228 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
3 464 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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
219 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
851 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 Högalund i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0853 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 6	Norrköpings Kommun	10 år	2031-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	811
52	garageplatser	0
68	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 682
Totalt 243 objekt		9 493

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 2 rok, 23 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Börje Beckman	Ordförande	2020-06-17
Lars-Erik Carlberg	Ledamot	1900-01-01
Agneta Stolt	Ledamot	2022-05-02
Jennie Petersson	HSB Ledamot	2023-05-29
Anna-Carin Hammarlund	Ledamot	2023-05-27
Ingvar Larsson	Ledamot	2020-08-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Beckman, Lars-Erik Carlberg och Ingvar Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Carlberg, Börje Beckman och Ingvar Larsson.

Revisorer har varit: Håkan Teneberg med Marita Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Magnusson (sammankallande) och Magnus Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Lars-Erik Carlberg och Börje Beckman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 55 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-18.

Byte av värmepump i undercentralen för värme och varmvatten 550 000 inkl. el inst., byte av blomlåsfronter hus 11+12, 62 000, staket låghus 114 000, installation vattenlarm under diskbank samtidigt med el besiktning i samtliga lägenheter och OVK besiktning 50 000.

Studie- och fritidsverksamheten

Knytkalas ordnades för de boende vid flera tillfällen under året i vår fina samlingslokal. Under året startade vattengympan i vår pool samt boulen ute och inne. föreningen bjöd på höstfest med väldigt bra uppslutning, även detta i vår samlingslokal. Vid advent bjöds det in till julkaffe och glögg.

Av boende anordnas även hobbygrupp och gympa i samlingslokalen.

Övriga sammankomster

I maj hade vi en arbetsdag med bland annat städning av cykelrum och klippning av rosor. Avslutades med korv och kaffe. Föreläsning om alzheimerhölls av en av våra boenden som är expert på området.

Ekonomi

Vi har även i år fått se kraftigt stigande kostnader för energi, höjda räntor, indexuppräknning på avtal m.m., vilket beräknas fortsätta även 2024. För att föreningen fortsatt skall ha en stabil ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning från 2024-07-01 med 4%, vilket ligger i underkant av behovet av höjning.

Föreningen har ansökt om elstöd och fått det beviljat och utbetalt, belopp 213 415 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Ändamål
2017	Nytt lås och passagesystem, införande av gemensam el avläsning med individuell debitering (IMD) och ny poolvärmepump.
2018	Solcellsanläggning installeras.
2019	Asfaltering av hårdgjorda ytor, byte av armaturer i trapphus, entréer och tvättstugor, byte av balkongräcken låghuset och byte av styrlinor hissar.
2020	Byte av ytterdörrar låghuset, utbyte av motorer fläktsystem, OVK besiktning med radonmätning (UA) och reliningsarbetet med utbyte av spillvattenledningar (avlopp och regnvatten) i fastigheten påbörjades.
2021	Reliningsarbetet och utbyte av spillvattenledningar (avlopp och regnvatten), som påbörjades 2020 färdigställdes, omfattande reparationer av garage inklusive målning, ny asfalt och tätskikt på övre parkering, byte av plank på baksidan låghuset och ommålning av trapphus hus 11+12 påbörjades.
2022	Färdigställande av ommålning av trapphus hus 11+12, införande av IMD för varmvatten, utbyte av motorer ventilation TA 5, TA6 garage, utbyte av lägenhetsdörrar hus 11+12, installation av laddstolpar för elbilsladdning, byte av staket utanför takvåningar + soldäck hus 11+12, samt staket vid Bgr 2 och Bgr 6. Extra amortering på en miljon sek, på våra lån.

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

Årtal	Ändamål
2024	Träpanel gavlar låghus + översyn hängrännor låghus.
2024	Översyn av poolrummet
2024	Gavlar balkonger hus 11+12, tätning + målning.
2025-2026	Tilläggsisolering vindar hus 13,14 och 15

Enligt underhållsplan är det inte några stora investeringar eller underhållsbehov de kommande 5 åren, utöver ovan. Det som kan ändra detta är om det kommer fram intressanta energibesparande investeringar eller något idag okänt som händer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	191	204	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 464	3 562	3 683	3 738	3 792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 792	3 852	4 027	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	208	177	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	851	754	735	728	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	811	781	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 354	7 560	7 319	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	960	-108	-671	291	-525
Soliditet, %	26	24	24	24	24

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el samt varmvatten tillkomit för åren 2022 och 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 709 000	0	0	1 709 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 843 129	0	286 634	3 129 763
S:a bundet eget kapital, kr	4 552 129	0	286 634	4 838 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 768 624	-108 328	-286 634	6 373 662
Årets resultat, kr	-108 328	108 328	959 807	959 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 660 296	0	673 173	7 333 469
S:a eget kapital, kr	11 212 425	0	959 807	12 172 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 366 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	6 660 296
Årets resultat, kr	959 807
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 333 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 333 469

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 976 393	7 540 923
Övriga rörelseintäkter	3	377 504	162 111
Summa rörelseintäkter		8 353 897	7 703 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 904 605	-4 872 847
Övriga externa kostnader	5	-334 537	-341 900
Underhåll enligt plan	6	-98 366	-670 840
Personalkostnader och arvoden	7	-263 336	-264 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 269 324	-1 226 519
Summa rörelsekostnader		-6 870 167	-7 376 946
Rörelseresultat		1 483 729	326 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 785	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 707	-439 574
Summa finansiella poster		-523 922	-434 415
Resultat efter finansiella poster		959 807	-108 328
Årets resultat		959 807	-108 328

Tilläggsupplysning

Årets resultat	959 807	-108 328
Reservering till fond yttre underhåll	-385 000	-344 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	98 366	670 840
Överskott	673 173	218 512

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 379 762	41 914 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	736 937	859 424
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	10	0	87 000
Summa materiella anläggningstillgångar		42 116 699	42 860 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 117 199	42 861 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 255	3 022
Övriga fordringar		0	88 880
Avräkningskonto HSB Östra		810 163	2 920 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 310	459 096
Summa kortfristiga fordringar		1 309 728	3 471 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 406 923	0
Summa kassa och bank		3 406 923	0
Summa omsättningstillgångar		4 716 652	3 471 650
SUMMA TILLGÅNGAR		46 833 851	46 332 868

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 709 000	1 709 000
Fond för yttre underhåll		3 129 763	2 843 129
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 838 763	4 552 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 373 662	6 768 624
Årets resultat		959 807	-108 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 333 469	6 660 296
Summa eget kapital		12 172 232	11 212 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 098 740	28 150 502
Summa långfristiga skulder		26 098 740	28 150 502
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 823 499	5 290 557
Leverantörsskulder		753 403	563 145
Aktuella skatteskulder		30 428	20 447
Övriga skulder	15	16 916	4 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	938 633	1 091 035
Summa kortfristiga skulder		8 562 879	6 969 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 833 851	46 332 869

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	959 807	-108 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 269 324	1 226 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 229 131	1 118 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	51 432	-170 868
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	59 995	-191 090
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 340 559	756 233
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-525 305	-1 672 828
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-518 820	-1 518 820
Årets kassaflöde	1 296 434	-2 435 415
Likvida medel vid årets början	2 920 653	5 356 068
Likvida medel vid årets slut	4 217 087	2 920 653

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Avskrivning på teknisk anläggning (installation av gemensam el med individuell mätning) sker linjärt med 10% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på teknisk anläggning (lås- och passersystem) sker linjärt med 6,67% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning av solcellsanläggning sker linjärt med 5% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på relining sker linjärt med 3,33% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på renovering av garage sker linjärt med 4% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på laddstolpar sker linjärt med 10% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på UC fjärrvärme sker linjärt med 4% av anskaffningsvärdet per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 46 900 tkr.

2 Nettoomsättning**2023****2022**

Årsavgifter	6 742 604	6 445 718
Hyrer	674 709	667 794
Hysesbortfall	-8 064	-8 604
Kabel-TV, ej moms	0	1 000
Varmvatten moms	158 824	52 439
Gemensamhetslokal	10 180	4 500
Gästrum / Övernattningsrum	5 550	6 700
Bredband	2 628	2 628
El moms	489 713	367 798
Övriga fakturerade kostnader	200	950
Hysesavdrag, ej moms	-99 936	-99 936
Summa nettoomsättning	7 976 393	7 540 923

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift	17 850	19 494
Bonus	2 880	63 069
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	141 596	31 442
Övriga ersättningar och intäkter, moms	1 763	0
Elstöd	213 415	
Återbäring Länsförsäkringar		19 379
Ersättning från försäkringsbolag	0	28 727
Övriga rörelseintäkter	377 504	162 111
4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation försäkringsärende	9 136	91 609
Löpande underhåll	593 052	620 712
Elavgifter	927 779	825 162
Uppvärmningsavgifter	1 035 941	873 644
Vatten och avlopp	111 052	257 373
Sophämtning	130 172	115 243
Övrig renhållning	0	5 540
Försäkringar	113 152	108 765
Tomträttsavgäld	565 440	565 440
Kabel-tv	317 223	317 223
Snörenhållning	100 044	105 622
Fastighetsskötsel	668 284	666 918
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	228 159	220 515
Bevakningskostnader	75 850	26 945
Brandskydd	20 052	5 590
Förbrukningsinventarier	0	66 545
Förbrukningsmaterial	9 269	0
Summa driftskostnader	4 904 605	4 872 847
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	15 625	15 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	212 500	214 404
Övriga förvaltningskostnader	23 815	23 417
Konsultarvoden	8 049	11 598
Medlemsavgift HSB	42 380	42 380
Möteskostnader	7 080	12 375
Medlemsaktiviteter	0	2 113
Fritidsverksamhet	0	244
Överlåtelseavgift	17 850	19 494
Underhållsplan	7 238	0
Summa övriga externa kostnader	334 537	341 900

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	98 366	670 840
Summa underhåll enligt plan	98 366	670 840

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Sammanträdesersättning	28 841	26 041
Arvode styrelse	53 628	52 086
Arvode vicevärd	148 599	141 996
Arvode föreningsvald revisor	5 201	4 970
Bilersättningar, skattefria	2 000	2 451
Sociala avgifter	25 067	37 296
Summa personalkostnader och arvoden	263 336	264 840

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 120 489	57 434 311
Ingående anskaffningsvärde mark	195 000	195 000
Årets investering byggnader dörrar	0	1 445 944
Årets investering byggnader UC fjärrvärme	553 805	0
Omklassificering från pågående laddstolpar	58 500	0
Årets utrangering dörrar	0	-569 705
Solceller investeringsmoms	0	-190 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 927 793	58 315 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 401 195	-15 844 872
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	569 705
Årets avskrivningar	-1 146 836	-1 126 029
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 548 031	-16 401 196
Utgående redovisat värde	41 379 762	41 914 292
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 417 000	3 417 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 166 000	1 166 000
Totalt taxeringsvärde	142 583 000	142 583 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 6		

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 340 509	1 010 563
Årets investeringar	0	329 946
Utgående anskaffningsvärde	1 340 509	1 340 509
Ingående avskrivningar enligt plan	-481 084	-380 594
Årets avskrivning enligt plan	-122 487	-100 490
Utgående avskrivning enligt plan	-603 571	-481 084
Utgående redovisat värde	736 937	859 424
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiell	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	87 000	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-28 500	0
Omklassificering till byggnad	-58 500	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	0	87 000
Utgående redovisat värde	0	87 000
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto 1	3 406 923	0
Summa kassa och bank	3 406 923	0

13 Skulder till kreditinstitut 2023-12-31 2022-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	1,46	2023-09-30	0	5 032 185
Stadshypotek AB	4,48	2028-09-30	4 771 737	0
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	6 318 108	6 318 108
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-30	6 699 486	6 774 134
Stadshypotek AB	1,09	2026-12-01	5 175 663	5 237 831
Stadshypotek AB	2,50	2027-03-30	6 122 664	6 190 504
Stadshypotek AB	3,61	2027-12-01	3 834 581	3 888 297
			32 922 239	33 441 059

Nästa års amortering beräknas uppgå till	505 391	518 820
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 318 108	4 771 737
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 098 740	28 150 502

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 021 564	2 075 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta	30 395 284	30 846 959

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	44 579 300	44 579 300
Summa ställda säkerheter	44 579 300	44 579 300

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2023-12-31 2022-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorterin	505 391	518 820
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amorteri	6 318 108	4 771 737
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 823 499	5 290 557

15 Övriga skulder 2023-12-31 2022-12-31

Redovisningskonto för moms	11 937	0
Personalens källskatt	3 714	3 549
Lagstadgade sociala avgifter	1 265	1 208
Summa övriga kortfristiga skulder	16 916	4 757

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	97 841	90 318
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 500	23 861
Upplupna räntekostnader	34 807	34 809
Förutbetalda hyror och avgifter	655 757	675 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 244	266 243
Avtalsplacerade betalningar	2 484	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	938 633	1 091 035

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Börje Beckman

Agneta Stolt

Anna-Karin Hammarlund

Lars-Erik Carlberg

Ingvar Larsson

Jennie Petersson

Vår revisionsberättelse har lämats

Marita Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högalund i Norrköping, org.nr. 725000-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högalund i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Högalund i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BÖRJE BECKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:58:28



LARS-ERIK CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:00:16



ANNA-CARIN HAMMARLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:21:41



AGNETA STOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:22:19



INGVAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:50:04



JENNIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:13:20



MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:05:10



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:32:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:05:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:32:41



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.