



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-1511 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrskogen 2		1968
Norrskogen 3		1968 och 1971
Norrskogen 4		1970 och 1971
Norrskogen 5		1968 och 1971

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	214
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 120
158	p-platser	0
56	garageplatser	540
<b>Totalt 396 objekt</b>		<b>15 874</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 180 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Hedengård	Ordförande	2023-01-01	
Arne Arvidsson	Ledamot	2023-01-01	
Leif Jonsson	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Diane Engström	Ledamot	2023-01-01	
Mats Arvidsson	Ledamot	2023-01-01	2023-05-29
Susanne Kammarfelt	Ledamot	2023-01-01	
Carl Sköldbloom	Ledamot	2023-01-01	2023-05-29
Robin Falk	Ledamot	2023-01-01	
Zeljka Bedzetovic	Ledsamot	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Kammarfelt och Arne Arvidsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Arne Arvidsson, Ingvar Hedengård och Susanne Kammarfeltsamt extern firmatecknare Joakim Åkerman

Revisorer har varit: Berndt Karlsson med Maivor Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ingvar Hedengård (sammankallande), Arne Arvidsson, Diane Engström, Susanne Kammarfelt, Carl Sköldbloom samt Robin Falk, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-06-12.

**Upplysning vid förlust:** Föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär. Tillika redovisar man ett negativt resultat på grund av höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 8,6 % fr o m 2024-01-01.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Skärmtak bilparkering 136 platser.
2012	Relining av avloppstammar .
2013	Nya säkerhetsdörrar och lås.
2017	Relining av avloppssystem samt nya undercentraler fjärrvärme.
2018	Fasadrenovering fogar samt toppbeläggning av asfaltskytor.
2019	Energideklaration samt OVK.
2020	Relining avloppstammar. Bokningssystem till samtliga tvättstugor.
2021	Relining av dagvattenbrunnar samt nytt passagesystem till trapphusen.
2023	Fönsterbyte samt byte av entrépartier.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Målning och underhåll av källare samt trapphus. Översikt av stammar samt fastigheternas yttertak.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	59	117	119	136	109
Skuldsättning, kr/kvm	1 676	1 271	340	350	359
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 760	1 335	357	367	377
Räntekänslighet, %	3	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	221	215	212	197	193
Årsavgifter, kr/kvm	656	641	628	619	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	657	640	631	611	604
Nettoomsättning, tkr	10 423	10 158	10 012	9 700	9 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	904	176	745	496
Soliditet, %	36	42	65	65	64

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. El ingår ej i årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 134 700	0	0	1 134 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 200 336	0	210 848	8 411 184
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 335 036</b>	<b>0</b>	<b>210 848</b>	<b>9 545 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 019 740	903 679	-210 848	7 712 571
Årets resultat, kr	903 679	-903 679	-387 335	-387 335
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 923 419</b>	<b>0</b>	<b>-598 183</b>	<b>7 325 236</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 258 455</b>	<b>0</b>	<b>-387 335</b>	<b>16 871 120</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 152 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	7 923 419
Årets resultat, kr	-387 335
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 152
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 325 236</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 325 236</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 423 013	10 157 945
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>10 423 013</b>	<b>10 157 945</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 604 425	-5 347 040
Underhåll enligt plan	Not 4	-164 152	-333 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 434	-598 395
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-2 193 366	-2 075 958
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 154 573	-615 967
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 757 950</b>	<b>-8 970 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>665 063</b>	<b>1 187 079</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		175	6 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 123	-290 006
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 052 398</b>	<b>-283 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-387 335</b>	<b>903 679</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 036 976	18 895 533
Inventarier och installationer	Not 10	776 077	860 922
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	17 459 314
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 813 053</u>	<u>37 215 769</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>44 813 553</u></b>	<b><u>37 216 269</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 971 533	3 418 205
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 594	8 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 086	252 337
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 236 213</u>	<u>3 678 960</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 199	21 421
Bank	Not 15	109 696	88 996
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>111 895</u>	<u>110 417</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 348 108</u></b>	<b><u>3 789 377</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>47 161 661</u></b>	<b><u>41 005 646</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 134 700	1 134 700
Fond för yttre underhåll		8 411 184	8 200 336
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 545 884</u>	<u>9 335 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 712 571	7 019 740
Årets resultat		-387 335	903 679
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 325 236</u>	<u>7 923 419</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>16 871 121</u></b>	<b><u>17 258 455</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 134 000	14 630 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 134 000</u>	<u>14 630 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 476 000	5 550 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 205 597	1 157 104
Leverantörsskulder		360 395	386 065
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 952	14 685
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	396 865	400 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 705 731	1 609 100
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 156 540</u>	<u>9 117 191</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>30 290 540</u></b>	<b><u>23 747 191</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>47 161 661</u></b>	<b><u>41 005 646</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	665 063	1 187 079
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 154 573	615 967
Övriga poster	0	0
	<u>1 819 636</u>	<u>1 803 046</u>
Erhållen ränta	175	10 639
Erlagd ränta	-1 064 262	-214 752
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-450	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>755 099</u>	<u>1 598 933</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 924	-31 430
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	125 488	64 120
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>876 664</u></b>	<b><u>1 631 624</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 671 960	-17 459 314
Investeringar i maskiner/inventarier	-79 897	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-8 751 857</u></b>	<b><u>-17 459 314</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 430 000	14 780 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>6 430 000</u></b>	<b><u>14 780 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 445 193</b>	<b>-1 047 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 528 622	4 576 312
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 083 428</u>	<u>3 528 622</u>
	<b>-1 445 193</b>	<b>-1 047 690</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	9 924 657	9 687 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	561 420	562 927
Hysesintäkt övrigt	73 060	74 310
Avsatt till inre fond	-226 739	-226 739
Övriga intäkter i verksamheten	0	160
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 754	34 963
Övriga primära intäkter och ersättningar	56 861	25 240
	<b>10 423 013</b>	<b>10 157 945</b>
<b>*TV/bredband, värme och vatten ingår i årsavgift</b>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-229 912	-195 793
El	-312 796	-287 253
Uppvärmning	-2 364 577	-2 318 166
Vatten	-824 828	-804 746
Renhållning	-285 649	-241 654
Bevakningskostnader	-94 972	-91 113
TV, bredband, iptelefoni	-753 954	-729 428
Serviceavtal	-16 075	-15 238
Förvaltningskostnader	-186 557	-184 731
Försäkringar	-199 289	-153 224
Fastighetsskatt	-288 350	-275 750
Övriga driftskostnader	-47 466	-49 945
	<b>-5 604 425</b>	<b>-5 347 040</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-10 000	-46 742
Underhåll tvättstuga	0	-42 438
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-48 750	0
Underhåll installationer	-10 750	0
Underhåll tak	0	-229 076
Underhåll övrigt	-94 652	-15 250
	<b>-164 152</b>	<b>-333 506</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 375	-17 150
Övriga förvaltningskostnader	-373 733	-346 222
Kostnader överlåtelse och panter	-35 777	-36 887
Föreningsverksamhet	-6 088	-10 950
Kontorsutrustning och -material	-10 879	-2 019
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-56 933	-75 485
Konsulter	-11 516	-2 967
Förbrukningsinventarier	-35 133	-27 536
Medlemsavgifter HSB	-69 904	-64 232
Stämma och styrelse	-24 096	-13 827
Kundförluster m m	0	-1 120
	<u>-641 434</u>	<u>-598 395</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-171 303	-147 900
Löner för anställda	-1 034 153	-1 022 428
Vicevärdarvode	-168 295	-127 644
Övriga personalkostnader	-17 782	-30 502
Revisionsarvode	-8 000	-8 000
Sociala avgifter	-448 779	-396 673
Uttagsskatt	-345 055	-342 811
	<u>-2 193 366</u>	<u>-2 075 958</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-989 831	-467 205
Installationer och inventarier	-164 742	-148 762
	<u>-1 154 573</u>	<u>-615 967</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter/ Swish	-450	0
	<u>-450</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 106 639	39 106 639
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 289 646	0
Årets investering byggnader	26 131 274	0
Ingående anskaffningsvärde mark	542 351	542 351
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 535	236 535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 727 153</b>	<b>39 885 525</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-20 753 457	-20 286 252
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 289 646	0
Årets avskrivningar byggnader	-989 831	-467 205
Ingående avskrivningar markanläggningar	-236 535	-236 535
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 690 177</b>	<b>-20 989 992</b>

**Utgående redovisat värde** **44 036 976** **18 895 533**

Redovisade värden byggnader	43 494 625	18 353 182
Redovisade värden mark	542 351	542 351

**Fastighetsbeteckning: Norrskogen 1, 3, 4, 5**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1970	90 000 000	28 000 000	118 000 000	118 000 000
Lokaler	1970	70 000	163 000	233 000	233 000
		<b>90 070 000</b>	<b>28 163 000</b>	<b>118 233 000</b>	<b>118 233 000</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	28 141 200	23 283 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 141 200</b>	<b>23 283 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	2 283 647	2 283 647
Årets investeringar	79 897	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 363 544</b>	<b>2 283 647</b>

Ingående avskrivningar	-1 422 725	-1 273 963
Årets avskrivningar	-164 742	-148 762
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 587 467</b>	<b>-1 422 725</b>

**Utgående redovisat värde** **776 077** **860 922**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	17 459 314	0
Årets Investering	0	17 459 314
Omklassificering till Byggnader och mark	-17 459 314	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>17 459 314</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	3 594	3 419			
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 000			
	<b>3 594</b>	<b>8 419</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	33 609	31 244			
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	125 673	125 640			
Förutbetald administration	76 360	69 904			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 444	25 549			
	<b>261 086</b>	<b>252 337</b>			
<b>Not 15 BANK</b>					
Handelsbanken	109 696	88 996			
	<b>109 696</b>	<b>88 996</b>			
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		<b>Nästa års</b>			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebärande</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek AB		4,10%	2025-12-01	4 557 000	93 000
Stadshypotek AB		4,37%	2026-03-01	3 250 500	66 000
Stadshypotek AB		4,94%	2026-09-30	2 550 000	75 000
Stadshypotek AB		4,10%	2024-12-01	3 283 000	67 000
Stadshypotek AB		5,08%	2025-09-30	1 550 000	75 000
Stadshypotek AB		3,69%	2024-06-30	6 790 000	140 000
Stadshypotek AB		4,23%	2028-03-01	4 629 500	94 000
				<b>26 610 000</b>	<b>610 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>16 134 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					403 000
Lån som ska konverteras inom ett år					10 073 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>10 476 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					23 560 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	1 157 104	1 128 916			
Avsättning	226 739	226 739			
Uttag	-178 246	-198 551			
	<b>1 205 597</b>	<b>1 157 104</b>			

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	11 887	14 685
Slutskatteskuld föregående år	65	0
	<b>11 952</b>	<b>14 685</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	345 055	342 811
Personalens källskatt	23 800	29 511
Arbetsgivaravgifter	28 010	27 915
	<b>396 865</b>	<b>400 237</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	50 005	52 791
Upplupen semesterskuld	135 744	128 938
Upplupna sociala avgifter	61 234	58 526
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	442 035	415 723
Upplupna räntekostnader	77 965	90 104
Upplupen revision	17 400	16 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	915 120	835 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 228	10 120
	<b>1 705 731</b>	<b>1 609 100</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	19 560	19 092

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arne Arvidsson

Zeljka Bedzetovic

Diane Engström

Ingvar Hedengård

Leif Jonsson

Robin Falk

Susanne Kammarfelt

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

Berndt Karlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn, org.nr. 732800-1511

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 provar 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

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berndt Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVAR HEDENGÅRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:03:22



**LEIF JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 14:51:49



**ARNE ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:03:27



**SUSANNE KAMMARFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:44:17



**ROBIN FALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:53:46



**DIANE ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:42:30



**ZELJKA BEDZETOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:33:45



**BERNDT KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:38:18



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:40:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERNDT KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:39:50



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:40:21



# 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.