



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 139 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 275 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 454 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 817 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Engelholm i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
139 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  
275 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  
3 454 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  
230 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

---

<b>NYCKELTAL</b>    <b>Årsavgift</b> <b>817 kr/kvm</b>	<b>DEFINITION</b>  Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	<b>VARFÖR?</b>  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.	<b>RIKTVÄRDEN/SKALA</b>  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 Engelholm i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-6275 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 5	Norrköpings Kommun	10 år	2033-01-01	1983

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 31 mars 2025.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	440
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 941
32	garageplatser	286
52	p-platser	0
<b>Totalt 195 objekt</b>		<b>8 667</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 11 st 3.5 rok och 26 st 4 rok.

Två lägenheter är ombyggda till förskola, Sprattelgubbens förskola. Avtalet med Sprattelgubbens förskola löper på ett år i taget med nio månaders uppsägningstid.

Föreningen arrenderar mark av Norrköpings kommun, som sedan hyrs ut till parkeringsplatser. Totalt finns 55 parkeringsplatser.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dennis Örnborg	Ordförande	2022-11-24	2024-11-23
Dennis Oké	Ledamot	2023-11-30	2025-11-29
Berit Karlsson	Ledamot	2023-11-30	2025-11-29
Mats Littecke	Ledamot	2023-11-30	2025-11-29
Mikael Hagman	Ledamot	2023-11-30	2024-11-29
Kristina Edström	Ledamot	2022-11-24	2024-11-23
Mia Colling	Ledamot HSB	2023-11-30	
Rita Henriksen	Ledamot HSB	2018-02-05	2023-11-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Örnborg, Mikael Hagman och Kristina Edström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Dennis Örnborg, Dennis Oké, Berit Karlsson och Kristina Edström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2023.

Revisorer har varit: Björn Karlsson med Åke Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Britt Jernqvist (sammanställande), Margareta Engelbrekt samt Bo Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Dennis Örnborg, Dennis Oké och Berit Karlsson fungerat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 november 2023.

Extra föreningsstämma hölls 21 maj 2024 med anledning av att anta nya stadgar. Beslutet var enhälligt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 29 maj 2024.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% från och med 1 oktober 2024.  
Åttio medlemmar deltog när föreningen firade 40-årsjubileum med middag på Stjärnkrogen den 14 oktober.  
Nya stadgar registrerade 26 augusti 2024.  
Sedvanlig höst- och vårstädning av gården har genomförts.  
Vattenlarm under diskbänk har monterats i alla lägenheter.  
Skärmtak monterades över källaringångarna hösten 2023.  
Den yttre brädan på balkonglådorna i höghusen byttes ut hösten 2023.  
Ny ventilation i garaget med återvinningsaggregat, ny kanaldragning och nya tilluftsgaller installerades våren 2024.  
Rengöring av garagefasaden samt av väggar och tak i garaget utfördes våren 2024.

Bostadsrättsföreningens tvist med Norrköpings kommun om ny tomträttsavgäld från 1 januari 2023 avgjordes i Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt den 6 december och domen vann laga kraft den 29 december. Tomträttsavgälden för innevarande period fastställdes av Tingsrätten till 783 000 kr per år.

Årtal	Ändamål
2022/2023	Relining av stammar. Byte av entrédörrar och uppdatering av passagesystem. Byte till led-armaturer i trapphus och våningsplan, expedition, föreningslokal och garage.
2021/2022	OVK-besiktning av lägenheter, garage och förskola. Byte till säkerhetsdörrar och installation av postboxar. Entrédörrar och förrådsdörrar i radhusen utbytta. Utvändiga takarmaturer på höghusens gavlar utbytta. Sopnedkassen igenstängda våren 2022. Uppfräschning av miljörummen sommaren 2022.
2020/2021	Byte av hissar. Installation av tre laddboxar med sex laddplatser för el-fordon. Nya utvändiga armaturer vid källarentréer och garageportar. Ny knäckstensmur anlagd mot gaveln Stafettgatan 5.
2019/2020	Installation av solcellsanläggning våren 2020. Rengöring av höghusens balkongfronter och muren utanför garaget. Anslutning till Telias kollektiva bredband, TV och IP-telefoni.
2018/2019	Byte av frånluftsfläktar i höghusen. Upprustning av gården och lekplatsen samt nya lekredskap på lekplatsen. Asfaltering av områdets gångvägar tillsammans med brf Högalund. OVK-besiktning av förskolans lokaler. Nya HSB-sköldar på fasader.
2017/2018	Stamspolning i fastigheten Stafettgatan 3 under hösten. Installation av ny utrustning i undercentraler/fläktrum. Energideklaration av höghus och radhus. OVK-besiktning av garaget. Uppdatering av fastighetens brandlarm.
2016/2017	Nya brandvarnare delades ut till samtliga lägenheter. Stamspolning i fastigheten Stafettgatan 1 under försommaren.
2015/2016	Utbyte av låssystemet i fastigheten.
2014/2015	Byte av takpapp på höghusen. Installation av vattenreningsutrustning för tappvatten och vattenburet värmesystem.

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

Utbyte av torkskåp i våningstvättstugor.

Uppgradering av bredbandsnätet hösten 2024.

Renovering av pelare Stafettgatan 3 hösten 2024.

Renovering av mjukfogar och lagning av betongskärmar på höghusen hösten 2024.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	139	78	214	245	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 454	3 519	3 583	3 647	3 711
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 770	3 840	3 910	3 980	3 711
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	230	233	184	176	0
Årsavgifter, kr/kvm	817	791	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	91	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	816	754	738	0
Nettoomsättning, tkr	7 042	6 817	6 410	6 401	6 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-214	-1 114	468	387	1 439
Soliditet, %	34	34	36	35	34

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

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

**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.

#### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader för föreningens lån, samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/kvm. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 768 750	0	0	1 768 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 832 720	0	-664 852	8 167 869
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 601 470</b>	<b>0</b>	<b>-664 852</b>	<b>9 936 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 378 496	-1 113 827	664 852	6 929 520
Årets resultat, kr	-1 113 827	1 113 827	-213 784	-213 784
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 264 669</b>	<b>0</b>	<b>451 068</b>	<b>6 715 736</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 866 139</b>	<b>0</b>	<b>-213 784</b>	<b>16 652 355</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 860 852 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	6 264 669
Årets resultat, kr	-213 784
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	860 852
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 715 737</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>6 715 737</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 042 039	6 816 546
Övriga rörelseintäkter	3	589 846	252 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 631 886</b>	<b>7 068 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 529 560	-5 097 096
Övriga externa kostnader	5	-550 980	-537 441
Underhåll enligt plan	6	-860 851	-702 695
Personalkostnader och arvoden	7	-245 757	-200 402
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 095 131	-1 091 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 282 279</b>	<b>-7 628 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 606</b>	<b>-560 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183 208	94 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-746 598	-648 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-563 390</b>	<b>-553 809</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-213 784</b>	<b>-1 113 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-213 784</b>	<b>-1 113 827</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	-213 784	-1 113 827
Reservering till fond yttre underhåll	-196 000	-157 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	860 851	702 695
<b>Överskott</b>	<b>451 068</b>	<b>-568 132</b>

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	2024-08-31	2023-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	40 703 140	41 786 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	76 635	87 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 779 775</b>	<b>41 874 906</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 780 275</b>	<b>41 875 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	160
Övriga fordringar		4 822	198 870
Avräkningskonto HSB Östra		1 468 470	2 339 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		506 798	223 820
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 980 150</b>	<b>2 762 469</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 600 000	4 900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 600 000</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 580 150</b>	<b>7 662 469</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 360 425</b>	<b>49 537 876</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 768 750	1 768 750
Fond för yttre underhåll		8 167 869	8 832 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 936 619</b>	<b>10 601 470</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 929 520	7 378 496
Årets resultat		-213 784	-1 113 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 715 737</b>	<b>6 264 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 652 355</b>	<b>16 866 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 527 473	18 057 598
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 527 473</b>	<b>18 057 598</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	12 412 659	12 438 002
Leverantörsskulder		355 337	261 327
Aktuella skatteskulder		17 112	12 807
Övriga skulder	15	522 179	522 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	873 309	1 379 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 180 596</b>	<b>14 614 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 360 425</b>	<b>49 537 876</b>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-213 784	-1 113 827
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 095 131	1 091 009
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>881 347</b>	<b>-22 818</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 830	-193 383
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-408 199	793 075
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>384 318</b>	<b>576 874</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	0	-3 652 895
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-555 468	-555 468
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-171 150</b>	<b>-3 631 488</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 239 620</b>	<b>10 871 108</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 068 470</b>	<b>7 239 620</b>

## 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 1,90%.

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 44 375 tkr.

## 2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	6 485 408	6 282 108
Hyror	542 311	524 215
Hysesbortfall	-4 850	-4 100
Intäkter gemensamhetslokal	3 500	2 700
Övriga intäkter (bl.a. solceller)	15 671	11 623
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 042 039</b>	<b>6 816 546</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	15 664	11 858
Bonus HSB	16 065	14 651
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	21 855	225 570
Ersättning från försäkringsbolag	536 262	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>589 846</b>	<b>252 079</b>

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	542 622	861 157
Elavgifter	827 463	942 646
Uppvärmningsavgifter	877 770	792 316
Vatten och avlopp	284 216	288 591
Sophämtning	158 400	154 597
Försäkringar	114 698	110 298
Tomträttsavgäld	599 119	827 214
Arrendeavgifter	15 410	14 218
Kabel-TV	369 454	366 895
Fastighetsskötsel	494 114	497 149
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	191 660	187 355
Övriga kostnader (bevakningskostn. /förbrukningsinventarier)	54 633	54 659
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 529 560</b>	<b>5 097 096</b>
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	14 300	12 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	220 574	210 014
Övriga förvaltningskostnader	30 975	54 054
Konsultarvoden	32 857	20 309
Medlemsavgift HSB	39 080	39 080
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 145	684
Möteskostnader	3 080	6 131
Medlemsaktiviteter	90 581	8 118
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	15 664	11 858
Juridisk konsult	101 725	174 843
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>550 980</b>	<b>537 441</b>
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	860 851	702 695
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>860 851</b>	<b>702 695</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	83 658	80 325
Arvode vicevärd	114 600	81 900
Arvode föreningsvald revisor	4 584	4 200
Övriga arvoden	2 500	0
Sociala avgifter	40 415	33 977
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>245 757</b>	<b>200 402</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	746 598	575 226
Avkastningsränta för retroaktiv tomträttsavgäld	0	72 984
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>746 598</b>	<b>648 210</b>
9 Byggnad	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 472 414	53 819 519
Årets investering byggnader (2023: relining, passersystem)	0	3 652 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 472 414</b>	<b>57 472 414</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 685 496	-14 605 839
Årets avskrivningar	-1 083 778	-1 079 656
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 769 274</b>	<b>-15 685 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 703 140</b>	<b>41 786 918</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 757 000	1 757 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	294 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>129 051 000</b>	<b>129 051 000</b>
Fastighetsbeteckning: Spelet 5		
10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	131 972	131 972
Ingående avskrivningar enligt plan	-43 984	-32 631
Årets avskrivning enligt plan	-11 353	-11 353
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 635</b>	<b>87 988</b>
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Räntebärande konto HSB		5 600 000	4 900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 600 000</b>	<b>4 900 000</b>
13 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,10 2024-12-01	4 976 731	5 033 771
Stadshypotek AB	4,36 2024-12-05	7 012 500	7 087 500
Stadshypotek AB	4,73 2025-09-30	4 870 034	4 924 602
Stadshypotek AB	0,72 2025-12-01	3 901 590	3 945 306
Stadshypotek AB	1,09 2026-12-01	6 217 711	6 287 375
Stadshypotek AB	3,90 2027-10-30	2 961 566	3 217 046
		<b>29 940 132</b>	<b>30 495 600</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		555 468	555 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		11 857 191	11 882 534
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>17 527 473</b>	<b>18 057 598</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 221 872	2 221 872
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)		27 162 792	27 718 260
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		45 832 000	45 832 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>45 832 000</b>	<b>45 832 000</b>
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		555 468	555 468
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		11 857 191	11 882 534
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 412 659</b>	<b>12 438 002</b>

15 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för moms	702	875
Övriga kortfristiga skulder	459 460	459 460
Medlemmars reparationsfond/inre fond	62 017	62 300
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>522 179</b>	<b>522 635</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	62 300	96 082
Uttag under året	-283	-33 782
<b>Utgående värde</b>	<b>62 017</b>	<b>62 300</b>
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	81 539	54 827
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 754	12 610
Upplupna räntekostnader	113 987	89 124
Förutbetalda hyror och avgifter	48 758	51 966
Förutbetalda hyresintäkter	8 317	8 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 172	655 984
Förskottsbetalda hyror och avgifter	506 782	506 782
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>873 309</b>	<b>1 379 367</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Dennis Örnborg

Dennis Oké

Berit Karlsson

Mats Littecke

Kristina Edström

Mikael Hagman

Mia Colling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Karlsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelholm i Norrköping, org.nr. 716402-6275

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelholm i Norrköping för räkenskapsåret 2023 09 01 - 2024 08 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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Engelholm i Norrköping för räkenskapsåret 2023 09 01 - 2024 08 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Engelholm i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DENNIS ÖRNBORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 14:58:31



**MATS LITTECKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:10:43



**MIA COLLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 10:08:58



**DENNIS OKÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:19:35



**MIKAEL HAGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:21:11



**BERIT KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:32:07



**KRISTINA EDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 18:35:45



**BJÖRN KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 16:08:27



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:56:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Engelholm i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 16:10:08



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:56:35



# 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.