



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 153 kr/kvm	 Investeringsbehov 303 kr/kvm	 Skuldsättning 4 073 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 277 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 956 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Norrgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
153 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
303 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
4 073 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
277 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
956 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 Norrgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakthunden 9	1934-01-01	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	198
6	garageplatser	0
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 002
Totalt 106 objekt		5 200

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 34 st 2 rok, 25 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karin Edman	Ordförande	2023-12-12
Susanne Egge	Ledamot	2023-12-12
Anders Bergdahl	Ledamot	2023-12-12
Per Nilsson	Ledamot	2023-12-12
Roy Eriksson	HSB Ledamot	2023-12-12
Alexandre Maiorov	Ledamot	2023-12-12
Selma Samlija	Ledamot	2023-12-21
Matilda Gustafsson	Ledamot	2023-12-12
Tobias Gustafsson	Ledamot	2023-12-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Edman, Alexander Maiorov, Per Nilsson och Tobias Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Edman, Susanne Egge, Anders Bergdahl och Matilda Gustafsson.

Revisorer har varit: Markus Hallström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Smith (sammankallande), Henrik Eklund samt Anna Fält, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-09-01 med +10%.

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 2023-10-25.

Okulär besiktning av balkongerna gjordes 2024-03-08 och besiktning av lekplats 2024-04-17.

Avtal med Telenor sägs upp. Byte till Bahnhof sker i december 2024.

Flertalet skyfall under sommaren. Inköp av vattendammsugare och hydrosäckar.

Händelser efter räkenskapsårets slut

I september 2024 erhöll föreningen kr 47 701 från Länsstyrelsen, dvs 25% som ersättning för armaturbytet.

I november 2024 görs en OVK i alla lägenheter, gemensamma lokaler och 3 lokaler.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har lån som kommer att lösas i mars 2025, lån 155033 belopp 1 780 000 kr 2025-03-01 och lån 249153 belopp 2 387 500 kr 2025-03-03

Hissen i 13B kommer att uppgraderas i januari 2025 och den 8:e hissen i 8A, uppgraderas 2026.

I underhållsplanen ligger närmast dörrbyte samt byte av nyckelsystem inom en 5-årsperiod.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1981-1983	Hissinstallation
1981-1983	Byte av stammar, fönster och elnät
1981-1983	Installation av ventilationsanläggning
1981-1983	Renovering av badrum och kök
1981-1983	Ny fasadbeklädnad
2001	Installation av fastighetsnät för bredband
2004	Uppgradering av fastighetsnät för bredband
2009	Fönsterrenovering
2015	Ny ventilation
2015	Målning av alla åtta trapphus
2015	OVK-besiktning
2016-2017	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 13 C - Byte hisskorg, bärlinor
2016-2017	Införande av gemensam el med individuell debitering
2018-2019	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 11 C
2019-2020	Byte expansionskärl, ställdon vatten
2020-2021	Relining
2020-2021	Installation av nya hissar 11 A och 8B
2020-2021	Totalrenovering tvättstugorna, inkl nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2020-2021	Avgasare undercentral
2020-2021	Venthuvar
2020-2021	Energideklaration, OVK-förbesiktning
2021-2022	Takbyte. Besiktat och klart aug 2022
2021-2022	Installerat solceller. Besiktat och klart aug/sept 2022
2022-7	Hiss på Stockholmsvägen 13 A är utbytt
2022-9	Undercentralen uppgraderades i september 2022.
2022-10	Vattenläcka mellan lgh 54 och 50
2022-12	Försäkringsärende, efter översvämningen 2 juli 2022 som medförde stora skador. Totalrenovering av samlingssal och gästrum, Stockholmsvägen 13A, blev klart i december. Även ny spis och diskmaskin köptes in, samt nya madrasser o kuddar.
2023-1	OVK genomförd och godkänd
2023-7	Ommålning lekplats, utbyte gungor
2024-1	Utbyte armatur trapphus, valvet mot Stockholmsvägen, sophus och lykta på gård. Färdigställt juni
2024-2	Underhålls-spolning badrum och kök

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	153	107	119	196	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 073	4 133	4 195	2 919	2 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 234	4 296	4 361	3 034	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	4	0
Energikostnad, kr/kvm	277	270	239	207	0
Årsavgifter, kr/kvm	956	856	806	796	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	87	95	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	975	944	787	768	0
Nettoomsättning, tkr	4 939	4 454	4 167	4 100	4 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-281	-433	-395	165	612
Soliditet, %	11	12	13	20	19

De nyckeltal i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm, räntekänslighet, energikostnad kr/kvm, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter kr/kvm) har inte räknats ut för åren 2019/2020.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens 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. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 70 352 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 6 %.

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	114 750	0	0	114 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 458 227	0	209 374	2 667 601
S:a bundet eget kapital, kr	2 572 977	0	209 374	2 782 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	998 609	-432 543	-209 374	356 692
Årets resultat, kr	-432 543	432 543	-280 862	-280 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	566 066	0	-490 236	75 830
S:a eget kapital, kr	3 139 043	0	-280 862	2 858 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 322 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 626 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	566 066
Årets resultat, kr	-280 862
Reservation till underhållsfond, kr	-322 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	75 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	75 830

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 938 845	4 454 491
Övriga rörelseintäkter	3	130 400	452 219
Summa rörelseintäkter		5 069 245	4 906 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 203 462	-3 238 156
Övriga externa kostnader	5	-561 891	-523 733
Underhåll enligt plan	6	-112 626	-127 731
Personalkostnader och arvoden	7	-141 575	-176 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-881 195	-859 217
Summa rörelsekostnader		-4 900 749	-4 925 808
Rörelseresultat		168 496	-19 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 247	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 605	-413 824
Summa finansiella poster		-449 358	-413 444
Resultat efter finansiella poster		-280 862	-432 543
Årets resultat		-280 862	-432 543

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-280 862	-432 543
Reservering till fond yttre underhåll	-322 000	-283 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	112 626	127 731
Underskott	-490 236	-587 812

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
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 069 582	24 327 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	0	467 813
Summa materiella anläggningstillgångar		24 069 582	24 794 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 070 082	24 795 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 371	240
Övriga fordringar		1 058	134 771
Avräkningskonto HSB Östra		721 755	701 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 945	166 781
Summa kortfristiga fordringar		958 130	1 003 195
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	50 000	0
Summa kortfristiga placeringar		50 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 008 130	1 003 195
SUMMA TILLGÅNGAR		25 078 212	25 798 535

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		114 750	114 750
Fond för yttre underhåll		2 667 601	2 458 227
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 782 351	2 572 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		356 692	998 609
Årets resultat		-280 862	-432 543
<i>Summa fritt eget kapital</i>		75 830	566 066
Summa eget kapital		2 858 181	3 139 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 761 694	18 789 644
Summa långfristiga skulder		13 761 694	18 789 644
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	7 415 450	2 699 892
Leverantörsskulder		197 756	552 698
Aktuella skatteskulder		17 861	21 167
Övriga skulder	15	106 516	-79 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	720 754	675 311
Summa kortfristiga skulder		8 458 337	3 869 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 078 212	25 798 535

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-280 862	-432 543
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	881 195	859 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	600 333	426 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	65 417	-76 212
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-127 069	-72 548
Kassaflöde från löpande verksamhet	538 681	277 914
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-155 937	-630 124
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-312 392	-324 892
Årets kassaflöde	70 352	-677 102
Likvida medel vid årets början	701 404	1 378 504
Likvida medel vid årets slut	771 756	701 402

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 2,11 %

Gårdshus 2,13 %

Miljöhus 2,09 %

Undercentral 3,67 %

Hiss Stockholmsv 13 A 4,00%

Hiss Stockholmsv 11 B 3,67%

Solceller 5,00%

Hiss Stockholmsvägen 11 B är år 2023-2024 avskriven på 11 månader.

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 17 479 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	4 489 783	4 072 798
Hyror	154 188	142 742
Hysesbortfall	-4 773	-7 614
Gäst-/övernattningsrum	6 520	14 290
Årsavgifter el IMD	290 915	207 129
Övriga intäkter (såld el solceller)	6 212	25 146
Hysesavdrag, ej moms	-4 000	0
Summa nettoomsättning	4 938 845	4 454 491

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Påminnelseavgift	1 620	1 440
Andrahandsuthyrning	20 542	13 888
Överlåtelseavgift	22 603	16 632
Pantförskrivningsavgift	0	6 489
Bonus	0	32 356
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	16 300	14 648
Elstöd	0	127 363
Ersättning från försäkringsbolag	69 335	239 404
Övriga rörelseintäkter	130 400	452 219

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärende	150 746	477 291
Löpande underhåll	595 358	472 341
Elavgifter	455 350	524 379
Uppvärmningsavgifter	726 494	625 499
Vatten och avlopp	259 700	252 958
Sophämtning	134 107	119 002
Övrig renhållning	1 388	4 430
Försäkringar	87 350	80 733
Kabel-tv	249 601	246 931
Snörenhållning	40 455	30 466
Fastighetsskötsel	336 970	242 467
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	158 173	161 307
Övriga kostnader	7 770	352
Summa driftskostnader	3 203 463	3 238 156

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	13 500	14 879
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	178 534	197 730
Avtal vicevärdsuppdrag	253 446	210 021
Övriga förvaltningskostnader	24 677	26 700
Konsultarvoden	0	6 874
Medlemsavgift HSB	36 397	32 779
Personalkostnader - möten	3 585	7 451
Överlåtelseavgift	22 603	23 121
Juridisk konsult	0	3 750
Mobiltelefon	5 879	0
Inkasso	2 145	430
Underhållsplan	21 125	0
Summa övriga externa kostnader	561 891	523 733

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	112 626	127 731
Summa underhåll enligt plan	112 626	127 731

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Sammanträdesersättning	23 600	36 000
Styrelsearvoden	93 500	113 000
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	2 250	2 475
Kostnadsersättningar	400	76
Sociala avgifter	17 206	21 170
Övriga personalkostnader	1 119	750
Summa personalkostnader och arvoden	141 575	176 971

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2024-08-31

2023-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2101

1981

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

38 515 072

38 352 761

Korrigerig solceller

0

-179 963

Årets investering undercentral

0

342 274

Ingående anskaffningsvärde mark

67 000

67 000

Årets omklassificering (2022:hiss Stockholmsv 11 B)

623 750

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**39 205 822****38 582 072****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-14 255 045

-13 395 828

Årets avskrivningar

-881 195

-859 217

Utgående ackumulerad avskrivning**-15 136 239****-14 255 045****Utgående redovisat värde****24 069 582****24 327 027****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

54 000 000

54 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

598 000

598 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

26 000 000

26 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

104 000

104 000

Totalt taxeringsvärde**80 702 000****80 702 000**

Fastighetsbeteckning: Jakthunden 9

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2024-08-31

2023-08-31

Ingående anskaffningsvärde

34 039

34 039

Utgående anskaffningsvärde**34 039****34 039**

Ingående avskrivningar enligt plan

-34 039

-34 039

Utgående avskrivning enligt plan**-34 039****-34 039****Utgående redovisat värde****0****0**

10 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	467 813	0
Årets investering (2022 hiss Stockholmsv 11 B)	155 937	0
Årets omklassificering till byggnad	-623 750	0
Pågående ny- till- och ombyggnad hiss	0	467 813
Utgående redovisat värde	0	467 813

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	50 000	0
Summa kortfristiga placeringar	50 000	0

13 Skulder till kreditinstitut

2024-08-31

2023-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,89	2024-03-01		2 425 000
Stadshypotek AB	4,61	2025-03-03	2 387 500	
Stadshypotek AB	1,61	2027-03-01	4 275 000	4 365 000
Stadshypotek AB	0,91	2026-06-30	5 128 438	5 186 062
Stadshypotek AB	3,40	2025-06-30	1 524 052	1 541 176
Stadshypotek AB	3,40	2025-06-30	1 523 054	1 539 978
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	749 503	757 971
Stadshypotek AB	3,57	2027-06-30	2 064 749	2 088 481
Stadshypotek AB	3,57	2027-06-30	1 744 848	1 765 868
Stadshypotek AB	1,31	2025-03-01	1 780 000	1 820 000
			21 177 144	21 489 536
Nästa års amortering beräknas uppgå till			324 892	324 892
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			7 090 558	2 375 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 761 694	18 789 644
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 299 568	1 299 568
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			19 552 684	19 865 076
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			22 730 000	22 730 000
Summa ställda säkerheter			22 730 000	22 730 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	324 892	324 892
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	7 090 558	2 375 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 415 450	2 699 892
15 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Utgående moms 25%	0	11 952
Ingående moms	0	-203 034
Redovisningskonto för momsskuld	13 278	1
Medlemmars reparationsfond/inre fond	93 238	111 860
Summa övriga kortfristiga skulder	106 516	-79 220
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	111 860	111 860
Uttag under året	-18 622	0
Utgående värde	93 238	111 860

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	131 500	148 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	30 000	40 000
Upplupna räntekostnader	73 950	49 169
Förutbetalda hyror och avgifter	370 946	348 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 328	73 395
Avtalsplacerade inbetalningar	20 030	15 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720 754	675 311

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Karin Edman

Roy Helander

Anders Bergdahl

Alexandre Maiorov

Tobias Gustafsson

Per Nilsson

Selma Samlija

Susanne Egge

Vår revisionsberättelse har lämnats

Markus Hallström
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 230901-240831.

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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 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 Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 230901–240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markus Hallström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

KARIN EDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 11:18:52



ROY HELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 10:56:48



ANDERS BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 10:41:46



ALEXANDRE MAIOROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 11:17:44



PER GUSTAV OSKA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 11:30:08



TOBIAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 11:29:35



SUSANNE EGGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 14:37:19



MATILDA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 10:54:09



SELMA SAMLIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 12:26:00



MARKUS HALLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 15:03:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 18:34:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MARKUS HALLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 15:04:08



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 18:34:05



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.