



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 114 kr/kvm	 Investeringsbehov 236 kr/kvm	 Skuldsättning 1 623 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 243 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 791 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Vidablick i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
114 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
236 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
1 623 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
2 %

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
243 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
791 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 Vidablick i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sikten 1	Norrköpings Kommun	20 år	2037-12-31	1954
Skopan 2	Norrköpings Kommun	20 år	2038-12-31	1954
Skopan 3	Norrköpings kommun	20 år	2039-12-31	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	52
26	lokaler (hyresrätt)	1 469
188	p-platser	0
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 544
2	varmgarage	916
3	garagebyggnader	450
Totalt 518 objekt		22 431

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 71 st 2 rok, 91 st 3 rok, 59 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Dahlquist	Ordförande	2023-12-05
Anitha Siverstedt	Ledamot	2023-12-05
Peter Eriksson	Ledamot	2022-12-08
Gunilla Ljungholm	Ledamot	2023-12-05
Per Nordin	HSB Ledamot	2018-02-21
Martin Andersson	Ledamot	2022-12-08
Niclas Vieweg	Suppleant	2023-12-05
Carina Milde	Suppleant	2023-12-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Eriksson, Martin Andersson, Niclas Vieweg och Carina Milde.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anitha Siverstedt, Peter Eriksson, Gunilla Ljungholm och Mats Dahlquist.

Revisorer har varit: Daniel Alström med Marianne Osin Källström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Eriksson (sammankallande), Jörgen Österlund samt Charlotta Milde, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Föreningen har en aktuell 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 i augusti 2024.

Byte av stam- och radiatorventiler har färdigställts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Omläggning av tak
2006	Renovering av samtliga tvättstugor och torkrum
2010-2013	Renovering av värmesystem
2011	Byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar
2012	Nytt ventilationssystem
2015	Uppförande av utegym, ny trappa Rösgången 6
2015	Ny ventilation i Bullerbyns förskola och HSB:s områdeskontor
2015	Renovering av lekplats, rengöring av fasader
2015	Nytt sopsystem och nya miljörum
2016/2017	Renovering av kallgarage
2016/2017	Renovering av vice värdsexpedition, förskolan Bullerbyn
2017/2018	Byte av fyra kulvertar, inkl. asbestsanering
2017/2018	Värmeposter, kabeldragningar till elplatser bilar
2017/2018	Åtgärder för att minska kyla och drag
2018/2019	Nybyggnation av sju nya lägenheter
2018/2019	Kulvertbyte
2018/2019	OVK-besiktning, rensning ventilation
2018/2019	Nya källardörrar samtliga fastigheter
2018/2019	Nya dörrar förskolan Bullerbyn
2019/2020	Renovering alla undercentraler
2019/2020	Byte av värmekulvert A-G hus
2019/2020	Underspolning lägenheter
2019/2020	Nya tvättmaskiner, underhåll torktumlare
2020/2021	Renovering av undercentraler
2020/2021	Ventilbyte
2020/2021	Byte belysning i bl.a. källare
2020/2021	Installation av två laddstolpar för elbilar
2020/2021	Iordningställande av lokal
2020/2021	Avfuktare tvättstugor
2020/2021	Byte fönsterdörr
2022/2023	Målat om alla trapphus under höst/vinter
2022/2023	Fortsatta åtgärder A-hus värmesystem, termostater m.m
2022/2023	Återställande av Vidablicksalen och övernattningslägenhet efter skyfall

Årtal	Åtgärd
2022/2023	Måla om alla trapphus under höst/vinter
2022/2023	Fortsatta åtgärder A-husvärmesystem, termostater m.m.
2022/2023	Återställande av Vidablickssalen och övernattningslägenheten (efter skyfallet som medförde vattenskador)
2023/2024	Stam- och radiatorventiler

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från 2024-10-01 höjdes:

Årsavgifter 5 %

Cykelförråd 5%

Förråd 5%

Garage 5%

Lokal bostadsrätt 5%

Parkeringar 5%

Från 2025-01-01 ny hyresgäst, förskolan Fröhuset i Norrköping

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 44 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 387.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	114	148	147	141	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 623	1 659	1 695	1 731	1 767
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 863	1 904	1 946	1 987	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	243	243	205	185	0
Årsavgifter, kr/kvm	791	751	699	693	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	87	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	745	755	761	689	0
Nettoomsättning, tkr	16 586	15 852	14 777	14 571	14 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	961	1 055	1 526	777	-244
Soliditet, %	40	39	38	36	32

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

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

Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2019/2020 med hänsyn till individuell mätning el.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 262 673	0	0	1 262 673
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 526 927	0	0	8 526 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 414 087	0	794 168	6 208 255
S:a bundet eget kapital, kr	15 203 687	0	794 168	15 997 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 338 081	1 054 767	-794 168	9 598 681
Årets resultat, kr	1 054 767	-1 054 767	961 434	961 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 392 848	0	167 266	10 560 115
S:a eget kapital, kr	25 596 535	0	961 434	26 557 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 935 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 832 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	10 392 849
Årets resultat, kr	961 434
Reservation till underhållsfond, kr	-935 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 560 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 560 115

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	16 585 635	15 851 545
Övriga rörelseintäkter	3	126 877	1 093 217
Summa rörelseintäkter		16 712 512	16 944 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 904 436	-11 722 652
Övriga externa kostnader	5	-1 053 637	-790 805
Underhåll enligt plan	6	-140 832	-901 956
Personalkostnader och arvoden	7	-509 277	-591 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 458 706	-1 363 492
Summa rörelsekostnader		-15 066 888	-15 370 617
Rörelseresultat		1 645 625	1 574 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360 519	163 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 044 710	-682 401
Summa finansiella poster		-684 191	-519 377
Resultat efter finansiella poster		961 434	1 054 767
Årets resultat		961 434	1 054 767

Tilläggsupplysning

Årets resultat	961 434	1 054 767
Reservering till fond yttre underhåll	-935 000	-1 027 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	140 832	901 956
Överskott	167 265	929 723

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	49 272 445	47 026 178
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	520 593	3 553 873
Summa materiella anläggningstillgångar		49 793 038	50 580 052
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 793 538	50 580 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	38 744
Övriga fordringar		16 031	442 419
Avräkningskonto HSB Östra		2 699 087	3 885 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 143 690	763 120
Summa kortfristiga fordringar		3 858 809	5 129 612
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	12 650 000	10 150 000
Summa kortfristiga placeringar		12 650 000	10 150 000
Summa omsättningstillgångar		16 508 809	15 279 612
SUMMA TILLGÅNGAR		66 302 347	65 860 164

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 262 673	1 262 673
Upplåtelseavgifter		8 526 927	8 526 927
Fond för yttre underhåll		6 208 255	5 414 087
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 997 855	15 203 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 598 681	9 338 081
Årets resultat		961 434	1 054 767
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 560 114	10 392 849
Summa eget kapital		26 557 969	25 596 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 908 615	28 583 800
Summa långfristiga skulder		27 908 615	28 583 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	8 502 056	8 633 927
Leverantörsskulder		802 922	585 486
Aktuella skatteskulder		46 864	34 646
Övriga skulder	15	639 285	649 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 844 636	1 776 700
Summa kortfristiga skulder		11 835 763	11 679 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 302 347	65 860 164

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	961 434	1 054 767
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 458 706	1 363 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 420 140	2 418 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	84 562	-563 745
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	287 805	311 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 792 507	2 165 954
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-671 693	-1 639 985
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-807 056	-807 056
Årets kassaflöde	1 313 758	-281 087
Likvida medel vid årets början	14 035 329	14 316 416
Likvida medel vid årets slut	15 349 087	14 035 329

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 och kvartershus 1,34 %

Garage 2,37 %

ILOQ låssystem 5%

Markanläggningar (molucker och p-platser) 5%

Markanläggningar (laddstolpar elbilar) 10%

Stam- och radiatorventiler 3,33%

Stam- och radiatorventiler avskrivna 9 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 20 502 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	14 737 611	13 961 620
Hyror	1 272 873	1 239 469
Hysesbortfall	-156 027	-49 790
Gemensamhetslokal	12 400	6 100
Gäst-/övernattningsrum	9 750	8 000
Uthyrningstillägg, ej moms	4 500	4 500
Intäkter el moms IMD	713 336	718 101
Intäkter el moms p-platser	27 648	0
Avsättning till inre fond	-36 456	-36 456
Summa nettoomsättning	16 585 635	15 851 545

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	30 720	21 467
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	86 525	46 393
Bonus	0	62 549
Övriga ersättningar och intäkter, moms (Securitas)	2 830	2 579
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms, (elstöd)	0	399 348
Ersättning från försäkringsbolag	6 802	560 881
Övriga rörelseintäkter	126 877	1 093 217

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärende	71 035	515 080
Löpande underhåll	921 133	910 948
Elavgifter	1 717 249	2 016 068
Uppvärmningsavgifter	3 018 265	2 717 733
Vatten och avlopp	814 937	707 838
Sophämtning	558 881	530 961
Försäkringar	273 745	259 858
Tomträttsavgäld	1 270 504	1 270 504
Arrendeavgifter	18 572	17 768
Kabel-tv och bredband	117 361	117 975
Snörenhållning	321 407	204 708
Fastighetsskötsel	1 931 423	1 792 055
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	533 790	521 572
Bevakningskostnader	122 929	94 930
Brandskydd	194 733	42 716
Förbrukningsinventarier	5 919	1 939
Övriga kostnader	12 553	0
Summa driftskostnader	11 904 436	11 722 652

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	218 064	0
Revisionsarvoden	27 375	25 788
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	453 574	431 857
Övriga förvaltningskostnader	101 397	76 729
Konsultarvoden	3 413	72 608
Medlemsavgift HSB	106 849	96 227
Personalkostnader - möten	8 372	8 096
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	4 772	1 928
Personalkostnader - fritidsverksamhet	0	2 363
Överlåtelseavgift	86 525	46 393
Juridisk konsult	10 103	25 985
Kreditupplysning	0	563
Kontorsmateriel och trycksaker	13 015	0
Mobiltelefon	5 926	2 032
Inkasso	60	239
Underhållsplan	14 193	0
Summa övriga externa kostnader	1 053 637	790 805
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	140 832	901 956
Summa underhåll enligt plan	140 832	901 956
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Sammanträdesersättning	9 598	13 000
Styrelsearvoden	140 394	131 000
Arvode vicevärd	261 744	254 124
Arvode föreningsvald revisor	910	1 388
Övriga arvoden	5 886	50 000
Sociala avgifter	90 745	142 200
Summa personalkostnader och arvoden	509 277	591 712

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 875 852	85 421 121
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 813 794	1 732 544
Årets omklassificering byggnader, stam- och radiatorventiler	3 704 973	0
Årets utrangering, stam- och radiatorventiler	-2 215 905	
Omklassificering från pågående, låssystem	0	3 454 732
Årets investering, elbilsaddare	0	81 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 178 715	90 689 647
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 663 468	-42 299 975
Årets utrangering, stam- och radiatorventiler	2 215 905	
Avskrivningar på byggnader	-1 356 890	-1 267 093
Avskrivningar på markanläggningar	-101 816	-96 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 906 269	-43 663 468
Utgående redovisat värde	49 272 445	47 026 179
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 379 000	3 379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 426 000	1 426 000
Totalt taxeringsvärde	245 805 000	245 805 000

Fastighetsbeteckning: Sikten 1, Skopan 2, Skopan 3

9 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 500	36 500
Utgående anskaffningsvärde	36 500	36 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 500	-36 500
Utgående avskrivning enligt plan	-36 500	-36 500
Utgående redovisat värde	0	0

10 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	3 553 873	5 449 870
Pågående ny- till- och ombyggnad, stam- och radiatorventiler	147 406	1 013 748
Omklassificering till byggnad, stam- och radiatorventil	-3 704 973	0
Årets investering, låssystem	0	541 293
Omklassificering till byggnad, låssystem	0	-3 454 732
Årets investering hissar	433 285	0
Årets investering relining	87 308	0
Utgående anskaffningsvärde	520 593	3 553 873

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
Räntebärande konto HSB	12 650 000	10 150 000
Summa kortfristiga placeringar	12 650 000	10 150 000

13 Skulder till kreditinstitut **2024-08-31** **2023-08-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,670	2024-03-01		4 369 401
Stadshypotek AB	3,910	2026-03-01	4 321 253	
Stadshypotek AB	0,670	2024-03-01		3 544 678
Stadshypotek AB	3,910	2026-03-01	3 505 618	
Stadshypotek AB	3,990	2025-03-30	2 625 000	2 685 000
Stadshypotek AB	3,990	2025-03-30	5 250 000	5 370 000
Stadshypotek AB	3,640	2026-01-30	11 535 070	11 842 674
Stadshypotek AB	1,310	2027-01-30	9 173 730	9 405 974
			36 410 671	37 217 727
Nästa års amortering beräknas uppgå till			807 056	807 056
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			7 695 000	7 826 871
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			27 908 615	28 583 800

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 228 224	3 228 224
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lå			32 375 391	33 182 447

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

Fastighetsinteckningar			43 269 000	43 269 000
Ägarregistrerade panter			18 620 000	18 620 000
Summa ställda säkerheter			61 889 000	61 889 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut **2024-08-31** **2023-08-31**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			807 056	807 056
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			7 695 000	7 826 871
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			8 502 056	8 633 927

15 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Utgående moms 25%	0	29 861
Redovisningskonto för momsskuld	1 147	0
Personalens källskatt	23 792	20 136
Lagstadgade sociala avgifter	17 837	17 657
Medlemmars reparationsfond/inre fond	596 509	581 417
Summa övriga kortfristiga skulder	639 285	649 070
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	581 417	582 067
Uttag under året	-21 364	-37 106
Avsättning	36 456	36 456
Utgående värde	596 509	581 417

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	2 298	48 049
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	34 988
Upplupna räntekostnader	156 861	96 350
Förutbetalda hyror och avgifter	1 365 823	1 306 159
Förutbetalda hyresintäkter	3 121	2 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 511	279 274
Avtalsplacerade inbetalningar	47 022	9 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 844 636	1 776 700

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Mats Dahlgvist

Per Nordin

Martin Andersson

Anitha Siverstedt

Carina Milde

Gunilla Ljungholm

I egenskap av tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniel Alström

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidablick i Norrköping, org.nr. 725000-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831.

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. 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 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 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 Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Alström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MATS DAHLQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 11:15:39



GUNILLA LJUNGHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 11:45:03



ANITHA SIVERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 14:44:08



PER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 14:27:30



MARTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 08:27:47



CARINA MILDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 12:19:44



DANIEL ALSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 13:59:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 15:18:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

DANIEL ALSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 13:58:20



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 15:18:21



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.

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.