



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 717000-0959 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:106	1963-10-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	181
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 981
19	p-platser	0
10	garageplatser	190
Totalt 190 objekt		9 352

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 46 st 2 rok, 49 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Eriksson Drakhammar	Ordförande	2023-06-01	2024-05-15
Fredrik Östervall	Ordförande	2024-05-15	
Fredrik Östervall	Ledamot	2022-06-21	2024-05-15
Lillan Halling	Ledamot	2021-05-30	
Britt-Marie Wermtun	Ledamot	2024-05-15	
Camilla Suneson	Ledamot	2016-04-28	
Djevad Botonjic	Ledamot	2024-05-15	
Tommie Markusson	Ledamot	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Wermtun och Fredrik Östervall.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lillan Halling, Britt-Marie Wermtun, Camilla Suneson, Anne Eriksson Drakhammar, Tommie Markusson och Fredrik Östervall.

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

Valberedning har varit: Edvard Malm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-05. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Händelser under året

1. OVK ventilationskontroll avslutad.
2. Vi har under året haft en hiss på Knektvägen som stått still pga att av saknad av reservdelar. Arbetet startade då att byta ut alla tre hissar till helt nytt hisssystem med ny elmatning och brandrök ventilation. Hissarna beräknas vara bersiktade och klara. Q2 2025. Schindler Hiss fick avtalet.
3. Som en framtidssäkring av postutdelning påbörjades installation av moderna postboxar, först ut var Knektvägen som har besiktade och godkända postboxar. Ringvägen 12 och 14 beräknas få sina boxar v.5-2025.
4. Installerat nya branddörrar i alla trapphusen.
5. Uppgraderat och bytt ut hela elmätningssystemet till alla hushåll och huskroppar. Serviceavtal med Homesolution.

6. Fortsatt arbete med att skapa nytt avtal med Telia gällande deras master och förbrukning. Givet uppdraget till Homesolution att isatllera en ny elmätare samt genomföra effektmätning.
7. Beställt och påbörjat arbetet med att uppgradera/digitalisera undercentralen. Nytt nätverk framdrages till undercentral. Serviceavtal skrivet med Schneider.
8. Målat om miljöstugan.
9. Målat om utemöblerna som står utanför föreningens husentre´r.
10. Kasserat och planerat nyinköp av gemensamma utemöbler vid grillplatsen tillsammans med Brf Utsiktshöjden.
11. EL-SÄK elsäkerhetskontroll genomförd som skall göras varje år enligt lag.
12. Rivit gamla komposthuset mellan Ringvägen 14 och Knektvägen.
13. Installerat nytt matavfallskåp med lås samt även monterat lås i hushållsopskåpet för Knektvägen 1. Detta för att förhindra missbruk från omkringliggande hushåll och därigenom säkerställt att sopkärlen inte blir fulla för de boende på Knektvägen 1.
14. Besiktat garageportar, framkom att de är i behov av att bytas ut. Skulle enligt garageportexpertens utlåtande skett för flera år sedan. Löper risk för personsskada om porten ramlar ner eller att om en fjäder brister pga bristande underhåll och gammalt system. Offert har tagits in.
15. Klottersanerat inom föreningen.
16. Asfalterat gångvägen mellan Ringvägen 14 och Knektvägen 1 ner till parkering. Även asfalterat ojämnheter vid mark, dock på bristfälligt vis. Entreprenör kommer asfaltera om till våren -25.
17. Fällt flertalet träd inom föreningen som var drabbade och riskerade att falla omkull.
18. Bytt ut trasigt tegel.
19. Trasigt ventilationsaggregat på Ringvägen 12 i behov att bytas ut. Uppdraget givet till Andreas HSB förvaltning att ta in offert och tillse att den bytes ut. Även se över de två resterande ventilationsaggregaten på Ringvägen 14 och Knektvägen 1.
20. Börjat med att byta ut förbjudna natriumhelium lampor vid parkeringsplatser till moderna Led lampssystem.
21. Tagit in offert på att delvis uppgradera motorvärmare till elbilsladdning.
22. Identifierat dåliga träbalkar vid fönster på fasad, vidare utredning och åtgärd fortgår under 2025.
23. Sagt upp avtalet med Aimo, Nytt parkeringsbolag alt. eget tillstånd med egen kontroll utreds.
24. Startat upp föreningens hemsida som legat i stiltje sedan 2019.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Planerade underhåll och investeringar

Årtal	Åtgärd
2025	Laddstolpar till elbilar
2025	Asfaltering gångvägar inom föreningen
2025	Nytt avtal med Telia, de får dra fram egen matarkabel samt stå för sin egen el.
2025	Nya hissar

Årsavgiften höjs med 3.5 % från 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	315	231	256	280
Skuldsättning, kr/kvm	6 825	6 943	7 200	7 164	7 271
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 107	7 230	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	238	236	242	237	181
Årsavgifter, kr/kvm	994	909	865	848	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	1 045	907	874	916
Nettoomsättning, tkr	9 664	9 551	8 649	8 378	8 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	1 369	374	576	627
Soliditet, %	18	18	16	16	15

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m**

2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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	976 315	0	0	976 315
Underhållsfond, kr	6 652 151	0	-374 272	6 277 879
S:a bundet eget kapital, kr	7 628 466	0	-374 272	7 254 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 387 336	1 369 412	374 272	7 131 020
Årets resultat, kr	1 369 412	-1 369 412	299 386	299 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 756 748	0	673 658	7 430 406
S:a eget kapital, kr	14 385 214	0	299 386	14 684 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 602 000 kr samt ianspråktagande skett med 976 272 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	6 754 842
Årets resultat, kr	299 386
Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	677 178
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 430 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 430 406

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 663 514	9 551 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 344	223 697
Summa Rörelseintäkter		9 701 858	9 774 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 941 194	-5 344 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 401	-331 490
Personalkostnader	Not 6	-204 149	-210 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 732 398	-1 780 544
Summa Rörelsekostnader		-8 216 142	-7 666 892
Rörelseresultat		1 485 716	2 107 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	128 099	103 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 314 428	-841 884
Summa Finansiella poster		-1 186 329	-738 404
Resultat efter finansiella poster		299 386	1 369 412
Resultat före skatt		299 386	1 369 412
Årets resultat		299 386	1 369 412

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	72 129 917	73 805 164
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	228 600	285 750
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 454 437	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 812 953	74 090 914
Summa Anläggningstillgångar		73 812 953	74 090 914

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 116	503 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 095 673	2 889 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	485 525	491 630
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 596 314	3 884 349
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	4 091 567	3 930 265
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 091 567	3 930 265
Summa Omsättningstillgångar		6 687 880	7 814 614
Summa Tillgångar		80 500 833	81 905 527

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	976 315	976 315
Fond för yttre underhåll	6 277 879	6 652 151
Summa Bundet eget kapital	7 254 194	7 628 466

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 131 020	5 387 336
Årets resultat	299 386	1 369 412
Summa Fritt eget kapital	7 430 406	6 756 748

Summa Eget kapital	14 684 600	14 385 214
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 000 000	29 000 000
Summa Långfristiga skulder		20 000 000	29 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 825 000	35 925 000
Leverantörsskulder		555 214	1 196 406
Skatteskulder		18 504	12 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	160 900	183 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 256 616	1 202 576
Summa Kortfristiga skulder		45 816 234	38 520 314

Summa Skulder		65 816 234	67 520 314
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		80 500 833	81 905 527
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 485 716	2 107 816
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 732 398	1 780 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 732 398	1 780 544
Erhållen ränta	155 386	76 193
Erlagd ränta	-1 303 333	-791 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 070 166	3 173 384
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	466 775	-382 855
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-615 175	739 219
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-148 400	356 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 921 766	3 529 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 454 437	-125 899
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 454 437	-125 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 100 000	-1 075 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-5 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 080 644
Årets kassaflöde	-632 671	2 323 204
Likvida medel vid årets början	6 809 431	4 486 227
Likvida medel vid årets slut	6 176 761	6 809 431

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 364 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 485 368	8 159 112
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	438 367	0
	Hyror lokaler	256 744	235 877
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 652	182 883
	Hyror förbrukningsbaserad	251 395	927 992
	Övriga primära intäkter	58 775	51 236
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 670 301	9 557 100
	Avgiftsbortfall	0	-3 634
	Hyresbortfall	-6 787	-2 455
	<i>Summa</i>	-6 787	-6 089
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 663 514	9 551 011
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	38 344	223 697
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 344	223 697
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-737 096	-848 717
	Snö och halk-bekämpning	-173 793	-47 890
	Reparationer	-668 608	-397 555
	Planerat underhåll	-677 178	-299 094
	Försäkringsskador	-20 590	0
	Ei	-547 403	-623 470
	Uppvärmning	-1 190 242	-1 227 041
	Vatten	-488 251	-356 426
	Sophämtning	-285 929	-378 657
	Fastighetsförsäkring	-170 562	-249 900
	Kabel-TV och bredband	-277 279	-313 292
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 990	-246 127
	Förvaltningsavtalskostnader	-377 542	-356 381
	Övriga driftkostnader	-74 732	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 941 194	-5 344 550

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 993	-52 444
	Administrationskostnader	-81 375	-66 062
	Extern revision	-18 250	-18 250
	Medlemsavgifter	-47 610	-45 180
	Föreningsverksamhet	-30 383	-6 654
	Övriga förvaltningskostnader	-109 790	-142 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-338 401	-331 490
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-155 800	-163 600
	Löner och övriga ersättningar	-428	0
	Sociala avgifter	-38 765	-37 708
	Övriga personalkostnader	-156	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-204 149	-210 308
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 392	688
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	126 706	102 793
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	128 099	103 480
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 286 048	-840 149
	Övriga räntekostnader	-28 380	-1 735
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 314 428	-841 884

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 526 563	92 127 356
	Ingående anskaffningsvärde mark	649 600	649 600
	Årets investeringar	0	1 399 207
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	94 176 163	94 176 163
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 370 999	-18 661 892
	Årets avskrivningar	-1 675 248	-1 709 106
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 046 246	-20 370 999
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 129 917	73 805 164
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 209 000	1 209 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	681 000	681 000
	<i>Summa</i>	135 890 000	135 890 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 000 000	70 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	714 375	714 375
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	714 375	714 375
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-428 626	-357 188
	Årets avskrivningar	-57 150	-71 438
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-485 776	-428 626
	<i>Utgående redovisat värde</i>	228 600	285 750
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 273 308
	Årets investeringar	1 454 437	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 273 308
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 454 437	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 085 194

2 879 166

Övriga fordringar

10 479

10 059

Summa Övriga fordringar

2 095 673

2 889 225

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

27 288

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

485 525

464 342

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

485 525

491 630

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

3 832 607

686 740

SBAB

0

3 000 000

Swedbank

258 959

243 525

Summa Kassa och bank

4 091 567

3 930 265

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

3,94%

2025-01-30

10 000 000

0

SBAB

1,05%

2026-03-13

10 000 000

0

SBAB

3,66%

2025-03-03

4 825 000

100 000

Stadshypotek AB

0,64%

2025-12-01

19 000 000

1 000 000

Stadshypotek AB

3,64%

2025-02-14

10 000 000

0

Stadshypotek AB

3,17%

2028-12-30

10 000 000

0

63 825 000

1 100 000

Långfristig del

20 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

43 825 000

Kortfristig del

43 825 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 100 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,94%	2025-01-30	10 000 000	0
SBAB	1,05%	2026-03-13	10 000 000	0
SBAB	3,66%	2025-03-03	4 825 000	100 000
Stadshypotek AB	0,64%	2025-12-01	19 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	3,64%	2025-02-14	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,17%	2028-12-30	10 000 000	0
			63 825 000	1 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	43 825 000
Kortfristig del	43 825 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	31 596	29 882
Inre fond	120 205	150 032
Övriga kortfristiga skulder	9 099	3 777
<i>Summa Övriga skulder</i>	160 900	183 690

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	828 466	811 868
Upplupna räntekostnader	120 629	109 534
Övriga upplupna kostnader	307 521	281 174
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 256 616	1 202 576

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro, org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

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. 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 Norrhöjden i Upplands Bro för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aram Mäkvierikko
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ÖSTERVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:09:05



LILLAN HALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:06:14



TOMMIE MARKUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:08:05



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:24:27



BRITT-MARIE WERMTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:03:04



DJEVAD BOTONJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:40:41



ARAM MÄKIVIERIKKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 22:34:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:31:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARAM MÄKIVIERIKKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 22:14:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:31:42



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.