



 Sparande 252 kr/kvm	 Investeringsbehov 316 kr/kvm	 Skuldsättning 2 567 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 338 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 048 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
252 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
316 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
2 567 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
3 %

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
338 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
1 048 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 Statsrådet i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1109 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Statsrådet 7	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	147
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 872
Totalt 113 objekt		5 019

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 72 st 2 rok, 23 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marina Gustafson	Ordförande	2024-01-22	
Gunilla Stefan	Ledamot	2024-01-22	
Göran Hanning	Ledamot	2024-01-22	
Patrick Andersson	Ledamot	2023-01-16	
Mikael Karlqvist	Ledamot, utsedd av HSB	2021-02-09	2024-01-22
Anneli Carlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2024-01-22	
Martti Keskiärrkkä	Suppleant	2023-01-16	
Gunnel Törnstrand	Suppleant	2023-01-16	
Caroline Andersson	Suppleant	2024-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marina Gustafson, Patrick Andersson, Martti Keskiärrkkä och Gunnel Törnstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Stefan, Göran Hanning, Patrick Andersson och Marina Gustafson.

Revisorer har varit: Ann-Cristin Karlsson med Annette Noack som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Mattson (sammankallande) och Inger Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-22. På stämman deltog 26 personer, varav 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-06 med anledning av beslut för andra gången om att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +7%.

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 2024-08-05.

En rad projekt som beställdes och påbörjades under förra verksamhetsåret har nu slutförts. Det gäller:

- Målning av trapphus, hissdörrar, entréer, taksprång, hussockel, balkongräcken, gårdshus samt staket
- Byte av stuprör och vissa plåtpartier på fasaden

Styrelsen har i samband med låneomsättning 2024-07-30 gjort en extra amortering om 500.000 kr och samtidigt beslutat om en ökad amorteringstakt på detta lån, så att det är färdigamorterat om 5 år.

Styrelsen har efter genomgång av budgeten för verksamhetsåret 2024/25 beslutat om en höjning av avgifterna med 7% från 2024-10-01. Detta på grund av ökade driftskostnader samt för att öka föreningens sparande för framtida investeringsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

1992-93 Fastigheterna genomgick en omfattande ombyggnad. Ombyggnaden avsåg fasader och balkonger, byte av fönster, byte av takbeläggning, installation av hissar, renovering av badrum och kök samt lokaler i källarplan, utbyte av rörinstallationer, utbyte och komplettering av elinstallationer samt ändring av ventilationssystem. Kostnaden för ombyggnaden, 28 463 000 kr, är aktiverad på fastigheten.

2006 Uppgrävning och byte av vattenledning.

2007 Föreningen övergick till kollektiv mätning av hushållsel.

2009 Renovering av balkongplattor.

2010 Byte av termostatter.

2011 Vatten- och energibesparande åtgärder utfördes.

2012 Renovering av tvättstugorna och källargångarna.

2014 Byte av belysningsarmaturer till närvarostyrda LED-armaturer.

2015 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 3 A-B-C

2016 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 5 A-B-C

2017 Modernisering av hissarna på Mobecksgatan 2 A-B-C

2018 Installation av solcellsanläggning

2019 Byte av cirkulationspump

2020 Installation av utrustning för energioptimering

2021 Under oktober utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

2021 Expansionskärl byttes under hösten.

2022 Byte av ingående vattenledning på von Leesengatan 5

Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar, kök och badrum.

2023 Tvätt av föreningens samtliga yttertak och fasader

Målning av trapphus, hissdörrar, entréer, taksprång, hussockel, balkongräcken, gårdshus samt staket

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

Föreningen följer den antagna underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	252	190	282	346	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 567	2 841	2 990	3 254	3 552
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 645	2 927	3 080	3 352	3 659
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	338	328	279	253	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	987	987	986	986
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	1 002	977	964	962
Nettoomsättning, tkr	5 162	4 851	4 846	4 826	4 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	-176	521	850	749
Soliditet, %	36	33	33	30	26

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad och årsavgifter/totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020 och i vissa fall 2020/2021.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023 och 2023/2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 252 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 2024-10-01 med 7 %.

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	208 065	0	0	208 065
Upplåtelseavgifter, kr	70 980	0	0	70 980
Underhållsfond, kr	3 869 221	0	-259 921	3 609 300
S:a bundet eget kapital, kr	4 148 266	0	-259 921	3 888 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 809 900	-175 626	259 921	3 894 195
Årets resultat, kr	-175 626	175 626	-88 844	-88 844
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 634 274	0	171 077	3 805 351
S:a eget kapital, kr	7 782 540	0	-88 844	7 693 696

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 413 921 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	3 634 274
Årets resultat, kr	-88 844
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	413 921
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 805 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 805 351
------------------------------------	------------------

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	5 162 138	4 850 842
Övriga rörelseintäkter	3	29 474	175 710
Summa rörelseintäkter		5 191 612	5 026 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 211 276	-3 391 071
Övriga externa kostnader	5	-301 591	-291 178
Underhåll enligt plan	6	-413 921	-298 093
Personalkostnader och arvoden	7	-206 179	-206 179
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-940 851	-830 357
Summa rörelsekostnader		-5 073 818	-5 016 878
Rörelseresultat		117 794	9 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 398	135 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 036	-320 377
Summa finansiella poster		-206 638	-185 300
Resultat efter finansiella poster		-88 844	-175 626
Årets resultat		-88 844	-175 626

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-88 844	-175 626
Reservering till fond yttre underhåll	-154 000	-130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	413 921	298 093
Överskott / Underskott	171 078	-7 533

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	17 758 411	16 891 182
Pågående nyanläggningar	9	0	1 579 932
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 758 411	18 471 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 758 911	18 471 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 429	7 782
Övriga fordringar		65 501	103 046
Avräkningskonto HSB Östra		692 991	475 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	339 955	376 721
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 102 877	963 337
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 600 000	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 600 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	378 020	351 251
<i>Summa kassa och bank</i>		378 020	351 251
Summa omsättningstillgångar		4 080 896	4 814 588
SUMMA TILLGÅNGAR		21 839 807	23 286 202

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 065	208 065
Upplåtelseavgifter		70 980	70 980
Fond för yttre underhåll		3 609 300	3 869 221
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 888 345	4 148 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 894 195	3 809 899
Årets resultat		-88 844	-175 626
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 805 351	3 634 274
Summa eget kapital		7 693 696	7 782 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 901 950	12 209 475
Summa långfristiga skulder		11 901 950	12 209 475
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	980 606	2 044 375
Leverantörsskulder		502 255	531 471
Aktuella skatteskulder		21 553	17 453
Övriga skulder	16	199 457	206 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	540 290	494 497
Summa kortfristiga skulder		2 244 161	3 294 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 839 807	23 286 202

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-88 844	-175 626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	940 851	830 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	852 007	654 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	77 663	-209 791
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	13 743	347 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	943 414	792 473
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-228 148	-1 579 932
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 371 294	-855 570
Årets kassaflöde	-656 028	-1 643 029
Likvida medel vid årets början	4 327 039	5 970 068
Likvida medel vid årets slut	3 671 011	4 327 039

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 2,66 %

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 7 705 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	4 857 563	4 564 392
Hyrer	48 366	33 818
Hysesbortfall	-2 234	-14 608
Gemensamhetslokal	9 000	6 250
Intäkter bredband	246 000	246 000
Elintäkter solcellsanläggning	3 443	14 990
Summa nettoomsättning	5 162 138	4 850 842

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	10 414	14 591
Överlåtelse-/pansättningsavgift	11 247	18 516
Bonus HSB	0	52 715
Skattereduktion förnybar el	7 538	8 093
Elstöd	0	81 795
Övriga intäkter	275	0
Övriga rörelseintäkter	29 474	175 710

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	233 824	487 452
Elavgifter	400 920	459 132
Uppvärmningsavgifter	1 052 968	958 689
Vatten och avlopp	240 353	226 479
Sophämtning	129 833	108 964
Försäkringar	138 384	131 609
Kabel-tv	3 031	36 212
Bredband	252 944	252 945
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	233 974	216 354
Fastighetsskötsel	352 857	338 808
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	170 570	166 470
Förbrukningsinventarier	1 618	7 956
Summa driftskostnader	3 211 276	3 391 071

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	12 480	11 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	197 066	187 631
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	7 535	8 007
Konsultarvoden	8 053	6 438
Medlemsavgift HSB	37 430	37 430
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 295	317
Personalkostnader - möten	13 007	7 869
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	9 218	13 172
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	13 008	18 415
Summa övriga externa kostnader	301 591	291 178

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	413 921	298 093
Summa underhåll enligt plan	413 921	298 093

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	72 000	72 000
Arvode vicevärd	66 000	66 000
Arvode föreningsvald revisor	8 800	8 800
Övriga arvoden	14 250	14 250
Kostnadsersättningar	1 200	1 200
Sociala avgifter	43 929	43 929
Summa personalkostnader och arvoden	206 179	206 179

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1942	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 520 538	33 520 538
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Årets omklassificering byggnader (målningsarbete)	1 808 080	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 463 618	33 655 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 764 356	-15 934 000
Årets avskrivningar	-940 851	-830 357
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 705 207	-16 764 356
Utgående redovisat värde	17 758 411	16 891 182
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	518 000	518 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	239 000	239 000
Totalt taxeringsvärde	77 757 000	77 757 000
Fastighetsbeteckning: Statsrådet 7		
9 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	1 579 932	0
Årets investering (målningsarbete)	228 148	1 579 932
Årets omklassificering (målningsarbete)	-1 808 080	0
Utgående redovisat värde	0	1 579 932
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	73 234	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 721	376 721
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 955	376 721
12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Placeringskonto SBAB	2 600 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar	2 600 000	3 500 000

13 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
-------------------	------------	------------

Handkassa	1 000	0
SBAB-konto	377 020	351 251
Summa kassa och bank	378 020	351 251

År 2023 redovisades handkassan under Övriga fordringar

14 Skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,82	2025-10-30	2 713 380	2 863 380
Stadshypotek AB	0,88	2026-03-30	1 311 962	1 390 290
Stadshypotek AB	2,50	2027-03-30	2 550 000	2 750 000
Stadshypotek AB	3,72	2028-03-30	1 125 000	1 225 000
Stadshypotek AB	4,21	2028-07-30	800 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,92	2029-07-30	651 003	1 227 735
Stadshypotek AB	1,75	2029-09-01	3 731 211	3 797 445
			12 882 556	14 253 850

Nästa års amortering beräknas uppgå till	980 606	893 372
--	---------	---------

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	0	1 151 003
---	---	-----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 901 950	12 209 475
---	-------------------	-------------------

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 634 112	
--	-----------	--

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	8 267 838	
---	-----------	--

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	29 997 000	29 997 000
------------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	29 997 000	29 997 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	980 606	893 372
---	---------	---------

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	0	1 151 003
--	---	-----------

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	980 606	2 044 375
---	----------------	------------------

16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
-------------------	------------	------------

Momsskuld	308	585
-----------	-----	-----

Medlemmars reparationsfond/inre fond	199 149	205 806
--------------------------------------	---------	---------

Summa övriga kortfristiga skulder	199 457	206 391
--	----------------	----------------

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	205 806	222 495
-------------------------	---------	---------

Uttag under året	-6 657	-16 689
------------------	--------	---------

Utgående värde	199 149	205 806
-----------------------	----------------	----------------

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	37 464	25 749
Förutbetalda hyror och avgifter	419 536	378 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 290	90 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 290	494 497

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Marina Gustafson

Patrick Andersson

Gunilla Stefan

Göran Hanning

Anneli Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Ann-Cristin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Statsrådet i Norrköping, org.nr. 725000-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statsrådet 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Statsrådet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MARINA GUSTAFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 06:31:18



PATRICK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 19:52:55



GUNILLA STEFAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 11:34:58



GÖRAN HANNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 11:03:13



ANNELI CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 13:44:49



ANN-CRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 11:59:00



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 12:14:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANN-CRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 12:00:40



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 12:13:41



HSB – där möjligheterna bor

Verksamhetsårets aktiviteter 2023-2024



Arbetsdagar höst och vår, med många deltagare vid båda tillfällena



Läsecirkel där medlemmar har träffats, läst och diskuterat utvalda böcker



Minibridge ett antal söndagskvällar.



Melodikrysset med frukost



Kring advent hade vi ett traditionsenligt firande med trädтändning på gården samt efterföljande fika och skinkmacka i Statsrådssalen



Ett julbesök i blomsteraffären Blåklinten, där vi fick tips och råd, handla till rabatterade priser samt lotteri på en vacker blombukett som en av deltagarna fick med sig hem.



Ett besök av historikern Michael Andersson, som pratade om kända och okända norrköpingsbor.



Nationaldagen firades med kaffe och tårta i trädgården.



Midsommarfirande i trädgården.



Sommarutflykt till Ljungs slott och Brunneby Musteri



Tre ovanligt varma och sköna grillkvällar under sommaren

Alla som deltagit i aktiviteterna verkar ha haft det trevligt.

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.