



 Sparande 319 kr/kvm	 Investeringsbehov 206 kr/kvm	 Skuldsättning 3 587 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 751 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Tuppen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
319 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
206 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 587 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
6 %

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
207 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
751 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 Tuppen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716402-5798 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 40	1985-01-01	1985
Vintern 9, parkeringsplats		
Totalt 2 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	2 730
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 838
23	p-platser	0
Totalt 308 objekt		16 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 1,5 rok, 116 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 34 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Börjesson	Ordförande	2023-12-13	
Johan Muda	Ledamot	2022-11-30	
Maria Harnesk	Ledamot	2022-11-30	
Nicola Hill	Ledamot	2023-12-13	
Emil Paulin	Ledamot	2023-12-13	
Anna Nöjd	HSB Ledamot	2023-05-30	2024-05-24
Anna Klajn	HSB Ledamot	2024-05-24	
Hampus Lettersson	Ledamot	2023-12-13	
Adnan Pasovic	Ledamot	2023-12-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Börjesson, Maria Harnesk och Johan Muda.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Muda, Nicola Hill, Martin Börjesson och Emil Paulin.

Revisorer har varit: Eva Elvin med Per-Åke Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Elvin (sammankallande), Filip Stojceski samt Matilda Carlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-13. På stämman deltog 46 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-05-15.

Styrelsen beslutar att höja avgiften med 3% från 2025-01-01.

.....

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022-2023	Tvättbokningstavlor
2022-2023	Passersystem
2021-2023	Hissbyte
2021-2022	Renovering av UC
2020-2021	Målning apparatrum
2020-2021	Byte styr FTX1 förskolan
2020-2021	Byte stolpbelysningar
2020-2021	Laddplatser elbilar
2020-2021	Isolering vindar
2020-2021	Installation nya torktumlare
2020-2021	Helrenovering befintlig utomhusparkering
2019-2020	Uppgradering av kameraövervakning garage
2019-2020	Ny torktumlare
2019-2020	Renovering uthyrningsrum
2019-2020	Renovering av undercentral
2018-2019	Installation av kameraövervakning garage
2018-2019	Installation av två nya tvättmaskiner
2018-2019	Investering i solcellsanläggning, batterirum
2017-2018	Målning av korridorer och entréer
2017-2018	Solcellsanläggning och batterirum
2016-2017	Takmålning samtliga hus, reling av takbrunnar
2015-2016	Byte av värmeväxlare, byte tätskikt på en altan
2015-2016	Målning av trä vid entrépartier, byte av garageport, rengöring av fasader, samtliga fasadplåtdörrar har målats
2015-2016	Inklädnad av fönster, etapp 3, omfattande Tunnbindaregatan 28, 30, 32
2014-2015	Byte torktumlare
2014-2015	Inklädnad av fönster, etapp 2, omfattande Bråddgatan 23, 25, 27 och 29, samt höjning av rännalar på delar av taket, etapp 2
2014-2015	Omfattande ventilationsarbeten har avslutats, OVK-besiktning
2013-2014	Inklädnad av fönster, etapp 1, omfattande Vattengatan 2 samt Garvaregatan 33 och 35, samt höjning av rännalar på delar av tak, etapp 1
2011-2013	Ombyggnad av tvättstugor och utbyte av tvättutrustning
2011-2013	Omfattande ombyggnad och lokalanpassningar för Norrköpings kommun som bedriver förskola och hemtjänst
2007-2008	Byte av armaturer med rörelsevakter i trapphusen
1999-2008	Modernisering av hissar
2001	Målning av yttertak
1998	Montage nätväggar i garaget

Planerade kostsamma åtgärder för nästa år:

Byte till LED-belysning i garage och korridorer i markplan.

Byte av FTX aggregat i lokaler.

Hissbyte inplanerat

2023/2024 Renovering av entreportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	319	384	425	439	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 587	3 654	3 962	4 271	4 340
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 295	4 375	4 744	5 114	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	0
Energikostnad, kr/kvm	207	208	164	142	0
Årsavgifter, kr/kvm	751	740	707	702	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	60	60	61	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	1 032	951	937	0
Nettoomsättning, tkr	16 115	15 787	15 134	15 020	14 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	887	2 987	3 388	2 888	1 559
Soliditet, %	43	43	40	36	34

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

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

Sparande: (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. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	4 825 990	0	0	4 825 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 468 001	0	0	2 468 001
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 915 636	0	-493 621	2 422 016
S:a bundet eget kapital, kr	10 209 627	0	-493 621	9 716 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 812 781	2 987 308	493 621	38 293 709
Årets resultat, kr	2 987 308	-2 987 308	887 460	887 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 800 089	0	1 381 081	39 181 169
S:a eget kapital, kr	48 009 716	0	887 460	48 897 176

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 633 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 126 621 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	37 800 088
Årets resultat, kr	887 460
Reservation till underhållsfond, kr	-633 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 126 621
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 181 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	39 181 169

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	16 115 833	15 787 230
Övriga rörelseintäkter	3	769 695	1 310 128
Summa rörelseintäkter		16 885 528	17 097 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 394 194	-8 454 151
Övriga externa kostnader	5	-970 247	-1 066 592
Underhåll enligt plan	6	-1 126 621	-110 347
Personalkostnader och arvoden	7	-338 170	-312 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 874 386	-2 826 826
Övriga rörelsekostnader	8	0	-430 402
Summa rörelsekostnader		-13 703 618	-13 200 639
Rörelseresultat		3 181 910	3 896 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 468	10 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 310 918	-919 607
Summa finansiella poster		-2 294 450	-909 411
Resultat efter finansiella poster		887 460	2 987 308
Årets resultat		887 460	2 987 308

Tilläggsupplysning

Årets resultat	887 460	2 987 308
Reservering till fond yttre underhåll	-633 000	-577 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 126 621	110 347
Överskott	1 381 080	2 520 655

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	9	104 081 004	105 634 449
Markanläggningar	10	83 442	95 958
Inventarier, verktyg och installationer	11	469 621	545 131
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	12	2 497 001	103 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		107 131 068	106 378 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		107 131 568	106 379 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 608	19 811
Övriga fordringar		49 608	120 464
Avräkningskonto HSB Östra		4 636 727	5 177 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		778 959	648 372
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 498 902	5 965 748
Summa omsättningstillgångar		5 498 902	5 965 748
SUMMA TILLGÅNGAR		112 630 470	112 344 787

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 825 990	4 825 990
Upplåtelseavgifter		2 468 001	2 468 001
Fond för yttre underhåll		2 422 016	2 915 636
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 716 007	10 209 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 293 709	34 812 781
Årets resultat		887 460	2 987 308
<i>Summa fritt eget kapital</i>		39 181 169	37 800 088
Summa eget kapital		48 897 175	48 009 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 339 939	0
Summa långfristiga skulder		18 339 939	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	41 089 947	60 538 306
Leverantörsskulder		561 643	413 205
Aktuella skatteskulder		40 626	32 877
Övriga skulder	16	1 121 598	1 292 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 579 542	2 058 059
Summa kortfristiga skulder		45 393 356	64 335 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 630 470	112 344 787

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	887 460	2 987 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 874 386	2 826 826
Utrangering	0	-387 788
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 761 846	5 426 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 528	443 083
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	506 644	492 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 194 962	6 362 313
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-3 626 916	-2 251 586
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 108 420	-5 108 420
Årets kassaflöde	-540 374	-997 693
Likvida medel vid årets början	5 177 101	6 174 794
Likvida medel vid årets slut	4 636 727	5 177 101

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 och kvartershus 1,5 %
Ombyggnad lokal till lägenhet 2 %
Solcellsanläggning 5 %
Batterirum 10 %
Laddstolpar elbilar 10 %
Innetemperaturgivare 10 %
Passersystem 4,2 %
Tvättbokningstavlor 9,2 %
Omklädningsrum 5%

Omklädningsrum har endast skrivits av med 1 månad.

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 104 976 tkr.

2 Nettoomsättning**2023/2024****2022/2023**

Årsavgifter	9 578 296	9 475 649
Hyrer	5 707 768	5 517 992
Hysesbortfall	-3 750	-8 760
Gäst-/övernattningsrum	19 101	20 101
Årsavgifter el IMD	811 962	766 157
Övriga intäkter (såld el solceller)	2 457	16 091
Summa nettoomsättning	16 115 833	15 787 230

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	5 591	6 148
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	13 122	36 303
Bonus HSB	0	137 438
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	107 804	108 988
Elstöd	0	333 049
Övriga ersättningar och intäkter, moms	20 189	100 646
Parkeringsintäkter Aimopark, Apcoa	479 889	362 138
Ersättning från försäkringsbolag	143 100	225 419
Övriga rörelseintäkter	769 695	1 310 128

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärende	546 856	519 936
Skadegörelse	2 812	3 606
Löpande underhåll	1 180 856	1 235 888
Elavgifter	1 298 394	1 514 442
Uppvärmningsavgifter	1 638 724	1 406 977
Vatten och avlopp	499 998	529 048
Sophämtning	316 356	336 966
Övrig renhållning	6 550	6 846
Försäkringar	259 002	255 140
Kabel-tv och bredband	567 651	564 943
Snörenhållning	122 913	100 353
Fastighetsskötsel	1 044 152	1 044 740
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	689 670	681 921
Bevakningskostnader	146 714	199 188
Brandskydd	17 662	1 549
Förbrukningsinventarier	44 399	52 025
Förbrukningsmaterial	11 486	583
Summa driftskostnader	8 394 194	8 454 151

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	29 500	24 894
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	373 083	470 264
Avtal vicevärdsuppdrag	373 958	258 243
Övriga förvaltningskostnader	47 302	68 157
Konsultarvoden	2 136	104 032
Medlemsavgift HSB	69 229	62 347
Personalkostnader - möten	23 807	27 588
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	30 032	36 303
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 298	4 313
Telefon	0	2 371
Inkasso	3 158	791
Underhållsplan	12 744	7 289
Summa övriga externa kostnader	970 247	1 066 592
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	1 126 621	110 347
Summa underhåll enligt plan	1 126 621	110 347
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Sammanträdesersättning	34 950	29 250
Styrelsearvoden	180 000	193 000
Arvode föreningsvald revisor	16 500	16 500
Övriga arvoden	13 000	0
Sociala avgifter	62 595	61 547
Övriga personalkostnader	31 125	12 025
Summa personalkostnader och arvoden	338 170	312 322
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2023/2024	2022/2023
Utrangering hissar	0	430 402
Summa övriga rörelsekostnader	0	430 402

9 Byggnader och mark

2024-08-31

2023-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2105

1985

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

161 689 710

159 905 477

Ingående anskaffningsvärde mark

7 100 000

7 100 000

Årets investering byggnader hissar

0

2 332 500

Årets investering byggnad omklädnings-/duschrum

1 232 917

0

Årets investering passersystem

0

269 923

Årets utrangering gamla hissar

0

-818 190

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**170 022 626****168 789 710****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-63 155 261

-60 809 630

Återförda avskrivningar utrangeringar hissar

0

387 788

Årets avskrivningar

-2 786 360

-2 733 419

Utgående ackumulerad avskrivning**-65 941 623****-63 155 261****Utgående redovisat värde****104 081 004****105 634 449****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

148 000 000

148 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

30 000 000

30 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

76 000 000

76 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

9 300 000

9 300 000

Totalt taxeringsvärde**263 300 000****263 300 000**

Fastighetsbeteckning: Asken 40 och Vintern 9

10 Markanläggningar

2024-08-31

2023-08-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

125 163

125 163

Utgående anskaffningsvärde**125 163****125 163**

Ingående avskrivningar enligt plan

-29 205

-16 688

Årets avskrivning enligt plan

-12 516

-12 516

Utgående avskrivning enligt plan**-41 721****-29 205****Utgående redovisat värde****83 442****95 958**

11 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	900 625	325 460
Årets investeringar tvättbokningstavlor	0	575 165
Utgående anskaffningsvärde	900 625	900 625
Ingående avskrivningar enligt plan	-355 494	-274 604
Årets avskrivning enligt plan	-75 510	-80 890
Utgående avskrivning enligt plan	-431 004	-355 494
Utgående redovisat värde	469 621	545 130

12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde pågående ny-, till- och ombyggnad skärmtak	103 002	210 813
Omföring till planerat underhåll, entreportar.	-69 197	
Pågående ny-, till- och ombyggnad skärmtak	11 875	33 805
Pågående ny-, till- och ombyggnad terraser och hissar	28 462	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad FTX	2 422 859	
Pågående ny-, till- och ombyggnad entréportar	0	69197
Årets investering digitalt bokningssystem tvättstugor	0	-210 813
Utgående redovisat värde	2 497 001	103 002

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

14 Skulder till kreditinstitut

2024-08-31

2023-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,090	2024-06-01		3 088 341
Stadshypotek AB	4,194	2025-06-01	3 054 025	
Stadshypotek AB	0,570	2023-09-30		8 705 904
Stadshypotek AB	4,730	2025-09-30	8 587 484	
Stadshypotek AB	4,576	2023-12-29		8 784 500
Stadshypotek AB	4,315	2024-12-30	8 672 100	
Stadshypotek AB	4,576	2023-12-29		7 019 270
Stadshypotek AB	4,315	2024-12-30	6 940 842	
Stadshypotek AB	4,486	2023-09-29		2 202 500
Stadshypotek AB	4,730	2025-09-30	1 775 000	
Stadshypotek AB	0,640	2023-12-30		15 643 592
Stadshypotek AB	4,315	2024-12-30	15 472 624	
Stadshypotek AB	1,090	2024-06-01		6 379 824
Stadshypotek AB	4,194	2025-06-02	6 308 936	
Stadshypotek AB	0,510	2023-09-30		8 714 375
Stadshypotek AB	4,620	2025-09-01	8 618 875	
			59 429 886	60 538 306

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 108 420

1 108 420

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till

39 981 527

59 429 886

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**18 339 939****0**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 433 680

4 433 680

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta

53 887 786

54 996 206

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

Fastighetsinteckningar

133 073 000

133 073 000

Summa ställda säkerheter**133 073 000****133 073 000**

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2024-08-31

2023-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

1 108 420

1 108 420

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)

39 981 527

59 429 886

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut**41 089 947****60 538 306**

16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld	352 772	523 797
Övriga fonder/avsättningar	768 827	768 827
Summa övriga kortfristiga skulder	1 121 598	1 292 624

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	267 500	237 850
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	62 270	61 360
Upplupna räntekostnader	515 643	195 993
Förutbetalda hyror och avgifter	837 479	859 764
Förutbetalda hyresintäkter	471 923	458 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 993	236 432
Avtalsplacerade inbetalningar	20 734	8 259
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 579 542	2 058 059

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Martin Börjesson

Hampus Lettersson

Maria Harnesk

Johan Muda

Nicola Hill

Adnan Pasovic

Anna Klajn

Emil Paulin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Elvin

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Norrköping, org.nr. 716402-5798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

Eva Elvin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MARTIN BÖRJESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 10:51:46



MARIA HARNESK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 08:38:36



EMIL PAULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 20:07:30



NICOLA HILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 15:33:52



HAMPUS LETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 17:12:09



ADNAN PASOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 17:29:33



ANNA KLAJN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 15:16:41



JOHAN MUDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 08:13:54



EVA ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 10:39:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 12:44:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

EVA ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 10:41:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 12:44:16



HSB – där möjligheterna bor

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.