



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Högalund i Norrköping

Sparande 216 kr/kvm	Investeringsbehov 214 kr/kvm	Skuldsättning 2 991 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 196 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 879 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
216 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
214 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
2 991 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
4 %

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
196 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
879 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 Högalund i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0853 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 6	Norrköpings Kommun	10 år	2031-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	811
52	garageplatser	1 008
68	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 682
Totalt 243 objekt		10 501

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 2 rok, 23 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Carin Hammarlund	Ordförande	2024-04-29	
Lars-Erik Carlberg	Ledamot	2024-04-09	
Stefan Kronqvist	Ledamot	2024-04-29	
Agneta Stolt	Ledamot	2023-05-15	
Ingvar Larsson	Ledamot	2024-04-09	
Jennie Petersson	HSB Ledamot	2023-05-29	2024-12-16
Robin Norrvik	HSB Ledamot	2025-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Kronqvist, Anna-Carin Hammarlund samt Agneta Stolt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Carlberg, Anna-Carin Hammarlund och Ingvar Larsson.

Revisorer har varit: Harriet Husser med Marita Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Gustavsson (sammankallande) samt Bo Magnusson valda vid föreningsstämman.

Lars-Erik Carlberg har varit vicevärd under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-08-18.

Byte av HSB ledamot har skett men först under 2025.

Vi har bytt till porttelefon i entréerna för försvåra för obehöriga att komma in. Vi har låtit måla panelerna på låghusen och bytt panel där det behövdes, tätat fogar samt målat balkongsidorna på höghusen. Planteringarna har uppdaterats med nya växter. Poolrummet har renoverats. Vi har gjort en extra amortering på ett av våra lån med 1 miljon.

Studie- och fritidsverksamheten

Knytkalas ordnades för de boende vid flera tillfällen under året i vår fina samlingslokal, ett par av tillfällena med musik som var mycket uppskattade. Under året startade vattengympan i vår pool samt boulen ute och inne. Vid advent bjöds det in till julkaffe och glögg. Även tipspromenader har anordnats under våren och hösten.

Av boende anordnas även hobbygrupp och gympa i samlingslokalen.

Övriga sammankomster

I maj hade vi en arbetsdag med bland annat städning av cykelrum och klippning av rosor. Avslutades med korv och kaffe.

Ekonomi

Vi har även i år fått se kraftigt stigande kostnader för energi, höjda räntor, indexuppräknings på avtal m.m.. För att föreningen fortsatt skall ha en stabil ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning från 2024-07-01 med 4%, vilket ligger i underkant av behovet av höjning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2017	Nytt lås och passagesystem, införande av gemensam el avläsning med individuell debitering (IMD) och ny poolvärmepump.
2018	Solcellsanläggning installeras.
2019	Asfaltering av hårdgjorda ytor, byte av armaturer i trapphus, entréer och tvättstugor, byte av balkongräcken låghusen och byte av styrlinor hissar.
2020	Byte av ytterdörrar låghus, utbyte av motorer fläktsystem, OVK besiktning med radonmätning (UA) och reliningsarbetet med utbyte av spillvattenledningar (avlopp och regnvatten) i fastigheten påbörjades.
2021	Reliningsarbetet och utbyte av spillvattenledningar (avlopp och regnvatten), som påbörjades 2020 färdigställdes, omfattande reparationer av garage inklusive målning, ny asfalt och tätskikt på övre parkering, byte av plank på baksidan låghusen och ommålning av trapphus hus 11+12 påbörjades.
2022	Färdigställande av ommålning av trapphus hus 11+12, införande av IMD för varmvatten, utbyte av motorer ventilation TA 5, TA6 garage, utbyte av lägenhetsdörrar hus 11+12, installation av laddstolpar för elbilsaddning, byte av staket utanför takvåningar + soldäck hus 11+12, samt staket vid Bgr 2 och Bgr 6. Extra amortering på en miljon sek, på våra lån.
2023	Byte av värmeväxlare i undercentralen för värme och varmvatten. Installerat vattenlarm under diskbank samt el besiktning i samtliga lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Träpanel gavlar låghus + översyn hängrännor låghus.
2024	Översyn av poolrummet
2024	Gavlar balkonger hus 11+12, tätning + målning.
2025-2026	Tilläggsisolering vindar hus 13,14 och 15

Enligt underhållsplan är det inte några stora investeringar eller underhållsbehov de kommande 5 åren, utöver ovan. Det som kan ändra detta är om det kommer fram intressanta energibesparande investeringar eller något idag okänt som händer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	223	191	204	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 991	3 464	3 562	3 683	3 738
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 617	3 792	3 852	4 027	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	196	219	208	177	0
Årsavgifter, kr/kvm	879	851	754	735	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	90	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	880	811	781	0
Nettoomsättning, tkr	8 228	7 976	7 560	7 319	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	960	-108	-671	291
Soliditet, %	28	26	24	24	24

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter i % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV. Från och med årets

bokslut så beräknas kvm för garagbyggnader även in i lokalytan.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 709 000	0	0	1 709 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 129 763	0	-238 523	2 891 240
S:a bundet eget kapital, kr	4 838 763	0	-238 523	4 600 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 373 662	959 807	238 523	7 571 992
Årets resultat, kr	959 807	-959 807	357 702	357 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 333 469	0	596 225	7 929 694
S:a eget kapital, kr	12 172 232	0	357 702	12 529 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 381 000 kr samt ianspråktagande skett med 619 523 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	7 333 469
Årets resultat, kr	357 702
Reservation till underhållsfond, kr	-381 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 929 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 929 694

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 228 226	7 976 393
Övriga rörelseintäkter	3	66 780	377 504
Summa rörelseintäkter		8 295 006	8 353 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 845 931	-4 904 605
Övriga externa kostnader	5	-340 791	-334 537
Underhåll enligt plan	6	-619 523	-98 366
Personalkostnader och arvoden	7	-259 987	-263 336
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 286 651	-1 269 324
Summa rörelsekostnader		-7 352 883	-6 870 167
Rörelseresultat		942 123	1 483 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 836	48 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 257	-572 707
Summa finansiella poster		-584 421	-523 922
Resultat efter finansiella poster		357 702	959 807
Årets resultat		357 702	959 807

Tilläggsupplysning

Årets resultat	357 702	959 807
Reservering till fond yttre underhåll	-381 000	-385 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	619 523	98 366
Överskott	596 225	673 173

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	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 244 848	41 379 762
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	614 451	736 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 859 299	42 116 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 859 799	42 117 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 425	4 255
Övriga fordringar		14 831	0
Avräkningskonto HSB Östra		2 097 850	810 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	466 907	495 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 582 012	1 309 728
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 082 232	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 082 232	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	10 899	3 406 923
<i>Summa kassa och bank</i>		10 899	3 406 923
Summa omsättningstillgångar		4 675 143	4 716 652
SUMMA TILLGÅNGAR		45 534 942	46 833 851

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 709 000	1 709 000
Fond för yttre underhåll		2 891 240	3 129 763
Summa bundet eget kapital		4 600 240	4 838 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 571 992	6 373 662
Årets resultat		357 702	959 807
Summa fritt eget kapital		7 929 694	7 333 469
Summa eget kapital		12 529 934	12 172 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 334 409	26 098 740
Summa långfristiga skulder		24 334 409	26 098 740
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	7 069 010	6 823 499
Leverantörsskulder		393 699	753 403
Aktuella skatteskulder		35 092	30 428
Övriga skulder	17	19 157	16 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 153 641	938 633
Summa kortfristiga skulder		8 670 599	8 562 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 534 942	46 833 851

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	357 702	959 807
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 286 651	1 269 324
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 644 353	2 229 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	15 403	51 432
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-137 791	59 995
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 521 965	2 340 559
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-29 251	-525 305
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 518 820	-518 820
Årets kassaflöde	-26 105	1 296 434
Likvida medel vid årets början	4 217 086	2 920 653
Likvida medel vid årets slut	4 190 981	4 217 086

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 1,8 %

Markanläggningar 5,9 %

Teknisk anläggning 7 %

Garage 4 %

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 46 899 658 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	7 012 474	6 742 604
Årsavgift bostad el, moms	453 342	489 713
Årsavgift bostad vatten, moms	162 511	158 824
Hyror	690 061	674 709
Hysesbortfall	-9 962	-8 064
El garage och p-platser, moms	9 022	0
Gemensamhetslokal	2 300	10 180
Gäst-/övernattningsrum	7 100	5 550
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	2 628	2 628
Övriga fakturerade kostnader	1 435	200
Hysesavdrag, ej moms	-102 686	-99 936
Summa nettoomsättning	8 228 225	7 976 393

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift	12 598	17 850
Bonus	4 388	2 880
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	49 794	143 359
Elstöd	0	213 415
Övriga rörelseintäkter	66 780	377 504

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation försäkringsärende	-7 324	9 136
Löpande underhåll	615 876	593 052
Elavgifter	790 398	927 779
Uppvärmningsavgifter	1 046 643	1 035 941
Vatten och avlopp	221 788	111 052
Sophämtning	155 298	130 172
Försäkringar	115 372	113 152
Tomträttsavgäld	565 440	565 440
Kabel-tv	295 306	317 223
Snörenhållning	54 255	100 044
Fastighetsskötsel	668 433	668 284
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	247 782	228 159
Övriga kostnader	76 663	105 171
Summa driftskostnader	4 845 931	4 904 605

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	17 125	15 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	220 543	212 500
Övriga förvaltningskostnader	22 557	23 815
Konsultarvoden	1 500	8 049
Medlemsavgift HSB	42 380	42 380
Personalkostnader - möten	3 890	7 080
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 275	0
Överlåtelseavgift	15 923	17 850
Pantförskrivningsavgift	3 435	0
Mobiltelefon	3 709	0
Underhållsplan	7 455	7 238
Summa övriga externa kostnader	340 791	334 537

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	619 523	98 366
Summa underhåll enligt plan	619 523	98 366

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Sammanträdesersättning	24 965	28 841
Arvode styrelse	52 697	53 628
Arvode vicevärd	146 048	148 599
Arvode föreningsvald revisor	2 699	5 201
Kostnadsersättningar	3 000	2 000
Sociala avgifter	30 579	25 067
Summa personalkostnader och arvoden	259 987	263 336

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 674 294	58 120 489
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	253 500	195 000
Årets investering byggnader UC fjärrvärme	0	553 805
Årets omklassificering från pågående laddstolpar	0	58 500
Årets investering	29 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 957 044	58 927 794
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 548 032	-16 401 195
Årets avskrivningar	-1 164 164	-1 146 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 712 196	-17 548 031
Utgående redovisat värde	40 244 848	41 379 763
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 417 000	3 417 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 166 000	1 166 000
Totalt taxeringsvärde	142 583 000	142 583 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 6		

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 340 509	1 340 509
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 340 509	1 340 509
Ingående avskrivningar enligt plan	-603 571	-481 084
Årets avskrivning enligt plan	-122 487	-122 487
Årets sålda / utrangerade	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-726 058	-603 571
Utgående redovisat värde	614 451	736 937

10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	0	87 000
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-28 500
Omklassificering till byggnad	0	-58 500
Pågående ny- till- och ombyggnad	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 657	22 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 250	473 112
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466 907	495 310
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	2 082 232	0
Summa kortfristiga placeringar	2 082 232	0
14 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
SBAB-konto	10 899	3 406 923
Summa kassa och bank	10 899	3 406 923

15 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	4,48 2028-09-30	4 511 289	4 771 737
Stadshypotek AB	0,78 2024-09-30	0	6 318 108
Stadshypotek AB	2,71 2029-09-30	5 318 108	0
Stadshypotek AB	0,96 2025-09-30	6 624 838	6 699 486
Stadshypotek AB	1,09 2026-12-01	5 113 495	5 175 663
Stadshypotek AB	2,5 2027-03-30	6 054 824	6 122 664
Stadshypotek AB	3,61 2027-12-01	3 780 865	3 834 581
		31 403 419	32 922 239
Nästa års amortering beräknas uppgå till		518 820	505 391
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		6 550 190	6 318 108
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		24 334 409	26 098 740
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 075 280	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		28 809 319	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		44 579 300	44 579 300
Summa ställda säkerheter		44 579 300	44 579 300
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		518 820	505 391
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		6 550 190	6 318 108
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 069 010	6 823 499
17 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld		14 370	11 937
Personalens källskatt		3 571	3 714
Lagstadgade sociala avgifter		1 216	1 265
Summa övriga kortfristiga skulder		19 157	16 916

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	82 000	97 841
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 500	17 500
Upplupna räntekostnader	58 500	34 807
Förutbetalda hyror och avgifter	714 167	655 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 092	130 244
Avtalsplacerade inbetalningar	32 382	2 484
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 153 641	938 633

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anna-Carin Hammarlund

Lars-Erik Carlberg

Stefan Kronqvist

Ingvar Larsson

Agneta Stolt

Robin Nornvik

Vår revisionsberättelse har lämnats

Harriet Husser
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högalund i Norrköping, org.nr. 725000-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högalund i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högalund i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 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

Harriet Husser
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNA-CARIN HAMMARLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 09:56:54



LARS-ERIK CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:30:01



HANS STEFAN KRONQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 06:55:54



AGNETA STOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 20:00:04



INGVAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 22:21:41



ROBIN NORNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 09:35:17



HARRIET HUSSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:03:35



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 06:51:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HARRIET HUSSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:05:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 06:51:32



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 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.