



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gymnasten i Norrköping

Sparande 263 kr/kvm	Investeringsbehov 239 kr/kvm	Skuldsättning 4 675 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 246 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 927 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
263 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
239 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
4 675 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
5 %

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
246 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
927 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 Gymnasten i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716425-8944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fenix 4	Norrköpings Kommun	10 år	2031-01-01	1991

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	498
1	lokaler (styrelserum/expedition)	58
55	garageplatser	0
1	lokal (samlingslokal)	116
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 559
Totalt 128 objekt		7 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 26 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Hultgren	Ordförande	2023-05-23
Leif Teinmark	Ledamot	2023-05-23
Lars Petersson	Ledamot	2022-05-23
Åke Valgren	Ledamot	2022-05-23
Anton Hellström	HSB Ledamot	2021-05-03



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Petersson samt Åke Valgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Leif Teinmark, Lars Petersson, Åke Valgren och Stefan Hultgren.

Revisorer har varit: Gunnar Hellström med Peter Wijkander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christer Johansson (sammankallande) och Lars-Eric Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-11 med anledning av att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Då föreningens taxeringsvärde har stigit och nu uppgår till 134,9 milj kr finns inte längre grund för den nedskrivning av byggnadsvärdet (varav 91 400 000 kr byggnad)

som gjordes år 1999 i samband med att föreningen fick delar av sin låneskuld efterskönt.

I detta bokslut har därför nedskrivningen återförts. Det har resulterat i en ökad vinst på 16,1 milj kr för år 2023, som alltså är av bokföringsteknisk karaktär och bara omfattar detta år.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-05-31.

Föreningen har sökt och erhållit elstöd på 144 429 kr.

Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar på 36 052 kr.

- Rensning av frånluftskanaler för samtliga lägenheter.
- El-besiktning av samtliga el-centraler.
- Montering av palissadstaket i tomtgräns med elektriska gånggrindar vid södra och västra infarten. Dessutom en elektrisk skjutgrind vid södra infarten.
- Installation av porttelefoner till samtliga lägenheter vid gånggrindarna.
- Installation av frånluftsvärmepumpar som kopplats till det befintliga ventilationssystemet (typ FTX). Åtgärden ger en hög energibesparing.
- Montering av en extra utvändigt LED-belysningsstolpe.
- Installation av ny säkerhetsventil till expansionskär i undercentralen.
- Diverse lagning av asfaltsytor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Årtal	Ändamål
2016	Montering av staket och låsbar grind mellan Gymnastikgatan 8 och 10
2016-2017	Spolning av stammar Takrenovering samtliga tak
2017	Renovering av sopsug till Gymnastikgatan 12
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Byte av ventilationsaggregat
2017	Installation av ny tvättmaskin, nya torktumlare
2018	Installation av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter med nytt låssystem
2018	Installation av nya porttelefoner, postboxar
2019	Byte till och frånfläkt ventilationsaggregat
2020	Nya hissar i alla trappuppgångar
2020	Ny garageport
2020	Byte motor fläktanläggning
2020	Installation av ny tvättmaskin
2021	Ommålning plåtar Byte, injustering termostater Installation kortläsare, byte lås passersystem Avgasare i undercentral till radiatorerna
2022	Renovering av sopsug till Södra Promenaden 66 Underhållsmålning av samtliga staket och räcken

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

Styrelsen bedömer att vist underhållsarbete behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen och den årliga stadgeenliga besiktningen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2023.

Underhåll de närmaste åren:

- OVK-besiktning
- Spolning av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	263	247	259	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 675	4 779	5 426	5 544	4 969
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 791	4 898	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	212	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	927	869	832	832	808
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	902	904	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 851	6 434	6 420	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	16 705	288	-283	77	565
Soliditet, %	53	40	37	37	39

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter) har inte räknats ut bakåt i tiden.

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. *För 2023 har resultatet justerats då elstöd är en jämförelsestörande post.*

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.

Här ingår även avgift för individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts för år 2022.

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	14 359 994	0	0	14 359 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 564 474	0	354 106	1 918 581
S:a bundet eget kapital, kr	15 924 468	0	354 106	16 278 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 217 523	288 583	-354 106	8 152 000
Årets resultat, kr	288 583	-288 583	16 704 901	16 704 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 506 106	0	16 350 795	24 856 901
S:a eget kapital, kr	24 430 574	0	16 704 901	41 135 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 894 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	8 506 106
Årets resultat, kr	16 704 901
Reservation till underhållsfond, kr	-404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 894
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 856 901

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 856 901

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 850 514	6 433 706
Övriga rörelseintäkter	3	160 717	93 017
Summa rörelseintäkter		7 011 231	6 526 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 519 197	-3 394 930
Övriga externa kostnader	5	-281 242	-241 916
Underhåll enligt plan	6	-49 894	-102 737
Personalkostnader och arvoden	7	-191 425	-200 861
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	14 711 435	-1 409 081
Summa rörelsekostnader		10 669 678	-5 349 526
Rörelseresultat		17 680 908	1 177 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 841	7 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053 848	-895 704
Summa finansiella poster		-976 007	-888 613
Resultat efter finansiella poster		16 704 901	288 583
Årets resultat		16 704 901	288 583

Tilläggsupplysning

Årets resultat	16 704 901	288 583
Reservering till fond yttre underhåll	-404 000	-375 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	49 894	102 737
Resultatpåverkan. Återföring nedskrivning.	-16131347	0
Överskott	219 448	16 320

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	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	71 575 741	55 555 906
Inventarier, verktyg och installationer	10	43 021	51 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	11	1 187 500	72 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 806 262	55 679 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 806 762	55 680 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 035	0
Övriga fordringar		149 646	38 408
Avräkningskonto HSB Östra		2 581 703	1 537 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	789 259	700 869
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 522 643	2 276 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 640 417	2 881 070
<i>Summa kassa och bank</i>		1 640 417	2 881 070
Summa omsättningstillgångar		5 163 060	5 158 033
SUMMA TILLGÅNGAR		77 969 821	60 838 314

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 359 994	14 359 994
Fond för yttre underhåll		1 918 581	1 564 474
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 278 575	15 924 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 152 000	8 217 523
Årets resultat		16 704 901	288 583
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 856 902	8 506 106
Summa eget kapital		41 135 476	24 430 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 211 950	23 047 032
Summa långfristiga skulder		19 211 950	23 047 032
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	14 595 524	11 515 918
Leverantörsskulder		1 995 896	910 662
Aktuella skatteskulder		13 198	8 298
Övriga skulder	17	16 582	11 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 001 196	913 928
Summa kortfristiga skulder		17 622 395	13 360 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 969 821	60 838 314

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	16 704 901	288 583
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-14 711 435	1 409 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 993 466	1 697 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-201 663	-18 263
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 182 082	482 293
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 973 885	2 161 695
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-2 415 046	-72 104
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-755 476	-4 671 884
Årets kassaflöde	-196 637	-2 582 293
Likvida medel vid årets början	4 418 756	7 001 050
Likvida medel vid årets slut	4 222 119	4 418 757

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Avskrivningar på inventeringar sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Återföring av nedskrivning av byggnadsvärdet från år 1998 samt återföring av avskrivningar på nedskrivningen har gjorts i detta bokslut.

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 10 632 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	6 237 524	5 994 158
Hyrer	307 630	297 012
Hysesbortfall	-6 748	-1 083
Gemensamhetslokal	5 600	4 200
El moms	305 230	139 419
Övriga fakturerade kostnader	1 278	0
Summa nettoomsättning	6 850 514	6 433 706
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	11 288	4 828
Bonus	5 000	20 802
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	12 895
Elstöd	144 429	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	54 492
Övriga rörelseintäkter	160 717	93 017

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation försäkringsärende	0	103 253
Löpande underhåll	234 362	329 446
Elavgifter	686 598	516 871
Uppvärmningsavgifter	909 457	809 267
Vatten och avlopp	184 225	205 948
Sophämtning	247 430	216 610
Försäkringar	77 282	73 726
Tomträttsavgäld	555 600	555 600
Kabel-tv	46 003	44 478
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	14 646	11 293
Snörenhållning	78 397	62 649
Fastighetsskötsel	266 134	263 777
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	199 780	194 880
Brandskydd	9 115	1 694
Övriga kostnader	10 167	5 440
Summa driftskostnader	3 519 197	3 394 930

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	14 875	9 913
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	151 612	142 367
Övriga förvaltningskostnader	38 959	28 662
Konsultarvoden	12 311	7 619
Medlemsavgift HSB	27 860	27 860
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 390
Möteskostnader	16 953	9 300
Fritidsverksamhet	0	160
Överlåtelseavgift	11 288	4 828
Juridisk konsult	-5 625	5 625
Kontorsmateriel och trycksaker	5 518	0
Mobiltelefon	320	0
Datakommunikation	1 741	4 193
Underhållsplan	5 431	0
Summa övriga externa kostnader	281 242	241 916

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	49 894	102 737
Summa underhåll enligt plan	49 894	102 737

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Styrelsearvoden	40 792	35 500
Sammanträdesersättning	63 240	48 950
Arvode vicevärd	61 065	79 065
Arvode föreningsvald revisor	375	3 910
Övriga arvoden	3 023	2 035
Sociala avgifter	22 930	21 401
Övriga personalkostnader	0	10 000
Summa personalkostnader och arvoden	191 425	200 861

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	1 400 331	1 400 331
Avskrivningar på markanläggningar	10 830	0
Avskrivningar på maskiner och inventarier	8 750	8 750
Återföring nedskrivning	-21 225 456	0
Avskrivning återföring nedskrivning	5 094 109	0
Summa av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	-14 711 435	1 409 081

9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 227 397	100 227 397
Årets investering (Stängsel)	1 263 598	0
Omklassificering från pågående (Laddstolpar)	36 052	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 527 047	100 227 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 446 035	-22 045 704
Årets avskrivningar laddstolpar	-10 830	0
Årets avskrivningar byggnad	-1 400 331	-1 400 331
Avskrivning återföring nedskrivningar	-5 094 109	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 951 306	-23 446 035
Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan		
Ingående nedskrivningar	-21 225 456	-21 225 456
Återföring nedskrivningar	21 225 456	0
Utgående nedskrivning	0	-21 225 456
Utgående redovisat värde	71 575 741	55 555 906
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 455 000	2 455 000
Totalt taxeringsvärde	134 855 000	134 855 000

Fastighetsbeteckning: Fenix 4

10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 100	100 100
Utgående anskaffningsvärde	100 100	100 100
Ingående avskrivningar enligt plan	-48 329	-39 579
Årets avskrivning enligt plan	-8 750	-8 750
Utgående avskrivning enligt plan	-57 079	-48 329
Utgående redovisat värde	43 021	51 771
11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anlägg	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	72 104	0
Årets investering (laddstolpar)	0	72 104
Årets investering (värmepumpar)	1 187 500	0
Bidrag och investeringsmoms	-36 052	0
Omklassificering till byggnad (laddstolpar)	-36 052	0
Utgående redovisat värde	1 187 500	72 104
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	789 259	700 869
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	789 259	700 869
14 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 640 417	2 881 070
Summa kassa och bank	1 640 417	2 881 070

15 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	0,96 2024-09-01	4 851 012	4 906 136
Stadshypotek AB	3,16 2024-09-01	8 404 136	8 651 612
Stadshypotek AB	1,19 2023-09-01	0	4 607 363
Stadshypotek AB	4,48 2027-09-01	4 448 487	0
Stadshypotek AB	2,335 2023-01-11	0	987 500
Stadshypotek AB	4,613 2024-01-11	937 500	0
Stadshypotek AB	2,91 2023-01-30	0	5 518 455
Stadshypotek AB	4,02 2024-01-01	5 374 455	0
Stadshypotek AB	3,82 2025-10-30	4 895 942	4 945 942
Stadshypotek AB	3,87 2026-10-30	4 895 942	4 945 942
		33 807 474	34 562 950
Nästa års amortering beräknas uppgå till		755 476	755 476
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		13 840 048	10 760 442
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		19 211 950	23 047 032
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 021 904	3 021 904
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		30 030 094	30 785 570
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		85 124 000	85 124 000
Summa ställda säkerheter		85 124 000	85 124 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		755 476	755 476
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		13 840 048	10 760 442
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 595 524	11 515 918
17 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		25	0
Personalens källskatt		10 881	8 176
Lagstadgade sociala avgifter		5 676	3 726
Summa övriga kortfristiga skulder		16 582	11 902

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	1 968
Upplupna räntekostnader	193 625	157 744
Förutbetalda hyror och avgifter	688 754	521 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 817	226 381
Avtalsplacerade betalningar	0	6 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 196	913 928

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Stefan Hultgren

Åke Valgren

Leif Teinmark

Lars Petersson

Anton Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gunnar Hellström

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gymnasten i Norrköping, org.nr. 716425-8944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gymnasten i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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, förfälskning, 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 Gymnasten i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Hellström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEFAN HULTGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:07:25



ÅKE VALGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:41:23



LARS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:04:41



ANTON HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:22:03



LEIF TEINMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:36:49



GUNNAR HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:14:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:30:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNAR HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:20:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:30:31



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.