



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 119 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 246 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 195 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 239 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 774 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Norrgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
119 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

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

I årets sparande 2021/2022 ingår även kostnad för utrangering.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
246 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  
4 195 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

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 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

5 = < 4%  
4 = 4–7%  
3 = 7–10 %  
2 = 10–20 %  
1 = > 20 %

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
239 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  
774 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 Norrgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1934.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakthunden 9	1934-01-01	1934

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	198
6	garageplatser (MC-platser)	0
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5002
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>5200</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 34 st 2 rok, 25 st 3 rok, 1 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Edman	Ordförande	2020-12-10	
Gerd Nylander	Ledamot	2020-12-10	
Lars Karlsson	HSB-Ledamot	2018-12-12	
Hasena Dzuho	Ledamot	2020-12-10	2022-01-22
Anders Bergdahl	Ledamot	2021-12-14	
Fredrik Donn	Ledamot	2021-12-14	2022-01-22
Karin Hampusson	Ledamot	2020-12-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Edman, Gerd Nylander, Karin Hampusson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Edman, Gerd Nylander, Anders Bergdahl, Fredrik Donn (t.o.m. 2022-01-22).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Markus Hallström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sebastian Åkerlund (sammankallande) t.o.m. 2022-08-30, Anna Smith (sammankallande fr.o.m. 2022-08-31 ) samt Adam Johansson (t.o.m. 2022-08-30), valda vid föreningsstämman. Vid den extra föreningsstämman 2022-08-31 valdes Henrik Eklund och Anna Fält som valberedning.

Vicevärdstjänsten bemannas från HSB Östra.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-14 med enbart poströstning p.g.a. den rådande situationen med Covid-19. En extra stämma hölls 2022-08-31 med enbart poströstning. Detta med anledning av beslut om arvoden och ny valberedning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 4 % fr.o.m. 2022-07-01. 2022-10-01 gjordes en ytterligare höjning av årsavgiften med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och vice värden.

De 8 entrédörrarna av ek, har skrapats rena, målats om och behandlats.

Enligt underhållsplanen var det dags att åtgärda taket på fastigheten. Arbetet att byta tak kunde starta redan i februari 2022 och i juni 2022 gjordes en slutbesiktning. Samtidigt har vi även installerat solceller med slutbesiktning i september. I dagsläget har vi inte installerat batterier, utan från slutet av juli 2022, säljer vi el till EON.

Tyvärr drabbades vi hårt av översvämningen (via dagvattenbrunnarna) i början av juli, där främst samlingssalen och övernattningsrummet förstördes och ett källargolv. Efter händelsen har vi kollat och filmat ledningarna som går ut mot främst Stockholmsvägen och för säkerhets skull även rensat.

Porten ut mot Enebygatan handikappanpassades via kommunen förra året. Tyvärr har det varit mycket problem och anpassningen har nu tagits bort och porten är nu åter manuell.

Föreningen har ett motorcykelrum med plats för 4 -5 motorcyklar, där medlem kan hyra plats. Medlemmarna har själva gjort i ordning rummet.

Hissen på Stockholmsvägen 13 A är utbytt i juni.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
1981-1983	Hissinstallation
1981-1983	Byte av stammar, fönster och elnät
1981-1983	Installation av ventilationsanläggning
1981-1983	Renovering av badrum och kök
1981-1983	Ny fasadbeklädnad
2001	Installation av fastighetsnät för bredband
2004	Uppgradering av fastighetsnät för bredband
2009	Fönsterrenovering
2015	Ny ventilation
2015	Målning av alla åtta trapphus
2015	OVK-besiktning
2016-2017	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 13 C
2016-2017	Införande av gemensam el med individuell debitering
2018-2019	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 11 C
2019-2020	Byte hisskorg, bärlinor hiss
2019-2020	Byte expansionskärl, ställdon vatten
2020-2021	Relining
2020-2021	Installation av nya hissar 11 A och 8B
2020-2021	Totalrenovering tvättstugor
2020-2021	Två nya tvättmaskiner
2020-2021	Avgasare undercentral
2020-2021	Venthuvar
2020-2021	Energideklaration, OVK-förbesiktning

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

Undercentralen kommer att uppgraderas under hösten 2022

Gårdshuset skall tvättas och ev. målas om. Även taken behöver åtgärdas.



Nyckelsystemet behöver bytas ut. Då fastighetsnätet har uppgraderats, kan vi gå över till ett elektroniskt system. Även entréerna behöver åtgärdas och vi har börjat titta på balkongerna. Trädgården är ett pågående projekt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	119	196	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 195	2 919	2 965	3 008	2 666
Räntekänslighet, %	6	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	207	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	678	570	548	580	549
Årsavgifter, kr/kvm	774	769	769	768	769
Totala intäkter, kr/kvm	787	768	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 167	4 100	4 101	4 105	4 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	165	612	809	737
Soliditet, %	13	20	19	16	14

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.*

*I årets sparande 2021/2022 ingår även kostnad för utrangering.*

Sparande:

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.

### **Skuldsättning:**

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.

### **Räntekänslighet:**

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.



**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	114 750	0	0	114 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 198 156	0	104 802	2 302 958
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 312 906</b>	<b>0</b>	<b>104 802</b>	<b>2 417 708</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 488 156	165 285	-104 802	1 548 639
Årets resultat, kr	165 285	-165 285	-394 761	-394 761
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 653 441</b>	<b>0</b>	<b>-499 563</b>	<b>1 153 878</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 966 347</b>	<b>0</b>	<b>-394 761</b>	<b>3 571 586</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 198 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	1 653 441
Årets resultat, kr	-394 761
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 198
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 153 878</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 153 878</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 167 864	4 100 275
Övriga rörelseintäkter	3	79 975	27 453
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 247 840</b>	<b>4 127 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 744 648	-2 291 015
Övriga externa kostnader	5	-499 774	-485 401
Underhåll enligt plan	6	-165 198	-232 913
Personalkostnader och arvoden	7	-158 566	-176 813
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-726 260	-613 905
Övriga rörelsekostnader	8	-120 304	-8 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 414 749</b>	<b>-3 808 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-166 910</b>	<b>319 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 607	1 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 458	-155 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 851</b>	<b>-153 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-394 761</b>	<b>165 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-394 761</b>	<b>165 285</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-394 761	165 285
Reservering till fond yttre underhåll		-270 000	-439 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		165 198	232 913
<b>Underskott</b>		<b>-499 563</b>	<b>-40 802</b>

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	2022-08-31	2021-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 023 933	18 687 283
Maskiner och inventarier	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 023 933</b>	<b>18 687 283</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 024 433</b>	<b>18 687 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 018	4 680
Övriga fordringar		6 820	3 453
Avräkningskonto HSB Östra		1 378 505	1 069 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	212 742	198 504
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 604 085</b>	<b>1 276 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 604 085</b>	<b>1 276 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 628 518</b>	<b>19 964 354</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		114 750	114 750
Fond för yttre underhåll		2 302 958	2 198 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 417 708</b>	<b>2 312 906</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 548 639	1 488 156
Årets resultat		-394 761	165 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 153 878</b>	<b>1 653 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 571 586</b>	<b>3 966 347</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 489 536	6 010 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 489 536</b>	<b>6 010 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	324 892	9 167 481
Leverantörsskulder		187 652	68 049
Aktuella skatteskulder		8 147	10 077
Övriga skulder	15	112 231	143 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	934 474	598 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 567 396</b>	<b>9 987 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 628 518</b>	<b>19 964 354</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Byggnader 2,10 %

Gårdshus 2,13 %

Miljöhus 2,09 %

Tak 2,5 % , avskrivningar gjorda under 5 månader under 2021/2022

Ny hiss 4 % , avskrivningar gjorda under 3 månader under 2021/2022

Solcellsanläggning 5 % , avskrivningar gjorda under 2 månader under 2021/2022

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 17 479 tkr.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Årsavgifter	3 871 236	3 845 580
Hyror	127 284	118 270
Hysesbortfall	-10 235	-11 650
Gästrum / Övernattningsrum	16 350	10 800
El moms	163 229	137 275
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 167 864</b>	<b>4 100 275</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Påminnelseavgift	2 640	2 700
Överlåtelseavgift	14 127	13 518
Pantförskrivningsavgift	7 672	9 008
Bonus från HSB	29 040	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 965	2 227
Återbäring Länsförsäkringar	22 532	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>79 975</b>	<b>27 453</b>

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Reparation försäkringsärende	86 528	0
Löpande underhåll	569 866	402 978
Elavgifter	397 231	334 563
Uppvärmningsavgifter	635 463	536 460
Vatten och avlopp	212 221	207 967
Sophämtning	113 687	106 764
Övrig renhållning	3 013	3 919
Försäkringar	83 889	72 556
Kabel-tv och bredband	243 333	241 235
Snörenhållning	27 361	33 725
Fastighetsskötsel	223 768	204 383
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	148 287	141 777
Förbrukningsinventarier	0	4 689
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 744 648</b>	<b>2 291 015</b>
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	15 465	9 619
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	188 000	184 885
Avtal vicevärdsuppdrag	200 885	195 301
Övriga förvaltningskostnader	24 769	22 939
Konsultarvoden	7 619	12 037
Medlemsavgift HSB	35 120	35 120
Möteskostnader	5 573	330
Överlåtelseavgift	21 799	22 526
Inkasso	545	2 644
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>499 774</b>	<b>485 401</b>
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	165 198	232 913
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>165 198</b>	<b>232 913</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Styrelsearvoden	106 500	112 900
Sammanträdesersättning	24 000	20 800
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	1 950	0
Kostnadsersättningar	50	28
Sociala avgifter	22 566	38 086
Utbildning, kurser och konferenser	0	1 500
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>158 566</b>	<b>176 813</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Övriga rörelsekostnader	2021/2022	2020/2021
Utrangering hissar	7 670	8 435
Utrangering tak	112 634	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>120 304</b>	<b>8 435</b>

9 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 929 856	26 513 752
Omklassificerat från pågående nyanläggning, relining	0	3 538 270
Omklassificerat från pågående nyanläggning, hissar	0	1 170 000
Årets nyanskaffning, renovering tvättstugor	0	832 101
Årets investering hissar	585 000	0
Årets investering tak	5 200 963	0
Årets investering solceller	1 397 250	0
Utrangering hissar	-248 570	-124 267
Utrangering tak	-511 738	0
Mark	67 000	67 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 419 761</b>	<b>31 996 856</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 309 573	-12 811 499
Årets avskrivningar	-726 260	-613 905
Utrangering avskrivning hissar	240 901	115 831
Utrangering avskrivning tak	399 104	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 395 828</b>	<b>-13 309 573</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 023 933</b>	<b>18 687 283</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	598 000	505 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	104 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 702 000</b>	<b>67 009 000</b>
Fastighetsbeteckning: Jakthunden 9		
10 Maskiner och inventarier	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	34 039	34 039
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 039</b>	<b>34 039</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-34 039	-34 039
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-34 039</b>	<b>-34 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 452	71 297
Förutbetald försäkring	28 266	46 093
Förutbetald fastighetsförvaltning	51 936	49 543
Förutbetald kabel-tv/bredband	20 381	19 864
Förutbetald administration	11 707	11 707
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>212 742</b>	<b>198 504</b>

13 Skulder till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Statshypotek AB			0	108 286
Statshypotek AB	0,89	2024-03-01	2 475 000	0
Statshypotek AB	1,61	2027-03-01	4 455 000	0
Statshypotek AB	0,91	2026-06-30	5 243 686	5 301 310
Statshypotek AB	3,40	2025-06-30	1 558 300	1 575 424
Statshypotek AB	3,40	2025-06-30	1 556 902	1 573 826
Statshypotek AB	0,72	2025-12-01	766 439	774 907
Statshypotek AB	3,57	2027-06-30	2 112 213	2 135 945
Statshypotek AB	1,31	2025-03-01	1 860 000	1 900 000
Statshypotek AB	3,57	2027-06-30	1 786 888	1 807 908
			<b>21 814 428</b>	<b>15 177 606</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			324 892	239 028
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	8 928 453
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>21 489 536</b>	<b>6 010 125</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 299 568	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			20 189 968	
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar			22 730 000	16 653 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>22 730 000</b>	<b>16 653 000</b>
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			324 892	239 028
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	8 928 453
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>324 892</b>	<b>9 167 481</b>
15 Övriga skulder			2022-08-31	2021-08-31
Redovisningskonto för moms			371	5 859
Övriga kortfristiga skulder			0	24 580
Medlemmars reparationsfond/inre fond			111 860	113 505
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>112 231</b>	<b>143 944</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>				
Belopp vid årets ingång			113 505	114 913
Uttag under året			-1 645	-1 408
<b>Utgående värde</b>			<b>111 860</b>	<b>113 505</b>

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden	127 150	130 800
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	39 951	41 097
Upplupna räntekostnader	49 725	22 893
Förutbetalda hyror och avgifter	319 843	309 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 633	90 562
Avtalsplacerade betalningar	172	3 429
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>934 474</b>	<b>598 332</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Karin Edman

Gerd Nylander

Karin Hampusson

Anders Bergdahl

Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Markus Hallström  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen - Bostadsrättskollen, som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-16).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

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 Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Markus Hallström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Norrgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN EDMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 23:40:35



**ANDERS BERGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 19:02:13



**LARS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 11:45:50



**GERD NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 09:26:35



**KARIN HAMPUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 10:44:29



**MARKUS HALLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 09:12:06



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 15:36:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Norrgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARKUS HALLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 09:03:49



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 15:36:27



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.