



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 108 kr/kvm	 Investeringsbehov 252 kr/kvm	 Skuldsättning 1 044 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 205 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>
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 619 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Härden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
108 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  
252 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  
1 044 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  
2 %

## 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  
205 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  
619 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 Härden i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

### 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Härden 2	Norrköpings Kommun	20 år	2043-01-01	1962
Härden 3	Norrköpings Kommun	20 år	2041-12-31	1962

### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse ansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7515
14	lokaler (hyresrätt)	147
40	garageplatser	0
84	p-platser	0
<b>Totalt 246 objekt</b>		<b>7662</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Malmberg	Ordförande	2023-02-07	
Cecilia Thornell	Ledamot utsedd av HSB	2023-02-07	
Pontus Arvidsson	Ledamot	2023-02-07	
Angelica Persson	Ledamot	2023-02-07	
Soraja Islamovic	Ledamot	2023-02-07	
William Liljeberg	Ledamot	2023-02-07	
Åsa Didong	Suppleant	2023-02-07	
Henrik Eriksson	Ledamot	2023-02-07	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Malmberg, Soraja Islamovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Malmberg, Henrik Eriksson, Angelica Persson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gustav Lundberg med Göran Arleij som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun Arwidson (sammankallande) och Marita Rapp, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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 2023-08-23.

Föreningen har sökt elstöd och fått det beviljat.

Föreningen har under året tagit över en del av fastighetsskötseln i egen regi. Dels inre skötsel som städning, dels trädgårdsskötsel. Vi har anställt två personer som sköter städ, och tre som sköter främst gräsklippning, alla boende i föreningen. Det här är första året vi gör detta, och styrelsen ser positivt på att fortsätta med samma upplägg. När det gäller trädgårdarna så kompletterar vi med en trädgårdshelg på våren och en på hösten. Premiären för detta var nu i höst, och det var god uppslutning från medlemmarna, och framförallt roligt att få träffas och jobba ihop! Vi har sedan tidigare anställd personal i form av vaktmästare och vice värd.

Genom att göra mer i egen regi och med frivilliga krafter från våra medlemmar, så har vi halverat kostnaden för fastighetsskötseln. Tyvärr har andra kostnader ökat under året, främst el, värme och vatten. Det tillsammans med den höga kostnaden för vår tomtmark och räntekostnader, gör att vi måste höja avgiften även i år, och nu med 10%.

När det gäller större projekt så har vi genomfört dränering av våra hus, ett projekt som gick planenligt och utan större komplikationer. I samband med dräneringen tätade vi om fasaden samt bytte plattor på uteplatserna. De gamla trädgårdsmöblerna har tagits bort och kommer ersättas av nya under våren.

Styrelsen vill med detta tacka för det gångna verksamhetsåret!

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

Årtal	Ändamål
2021/2022	Garageportar
2020/2021	Solceller
2020/2021	Takbyte
2019/2020	Byte av tre undercentraler
2019/2020	Målning av utemöbler och lekutrustning
2019/2020	Bytt undercentraler för varmvatten och värme
2017/2018	Renovering av häck
2017/2018	Färdigställande av miljöhus
2016/2017	Nytt avtal med Comhem gällande tv och bredband
2016/2017	Målning av garageportar, målning av linjer trottoar
2015	Ny gungställning, renovering av sittbänkar
2015	Byte till säkerhetsdörrar
2015	OVK-besiktning
2014	Relining av avloppsrör källaren
2005	Införing av avloppsrör
2002	Kollektiv mätning av hushållsel
1999	Balkongrenovering
början av 1990-talet	Nytt ytskikt badrum
slutet av 1980-talet	Förändring av utemiljö
slutet av 1980-talet	Fasadtegel på alla hus och nytt låssystem

Vad gäller planeringen framåt så kommer vi anlita Aimo Park för parkeringsövervakning, undersöka ventilation och avloppsstammar och måla om entrétak, för att nämna några saker. Vi har också önskemål om att beskära våra träd, men det kostar ca 200 000 kronor, och blir en prioriteringsfråga för styrelsen att hantera. Vi försöker vara så återhållsamma som möjligt, för att inte öka våra kostnader mer än nödvändigt. Vi är en förening med god ekonomi, och det är vår ambition att fortsätta vara det.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	108	100	122	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 044	1 044	1 044	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	178	169	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	605	569	487	507	504
Årsavgifter, kr/kvm	619	594	582	579	572
Totala intäkter, kr/kvm	738	676	613	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 283	5 128	4 698	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	173	251	-582	532
Soliditet, %	49	51	51	56	92

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, skuldsättning, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020.*

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

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till



föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	729 620	0	0	729 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 418 796	0	-281 561	5 137 235
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 148 416</b>	<b>0</b>	<b>-281 561</b>	<b>5 866 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 753 479	190 004	281 561	3 225 044
Årets resultat, kr	190 004	-190 004	-175 736	-175 736
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 943 483</b>	<b>0</b>	<b>105 825</b>	<b>3 049 308</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 091 899</b>	<b>0</b>	<b>-175 736</b>	<b>8 916 163</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 533 561 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	2 943 483
Årets resultat, kr	-175 736
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	533 561
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 049 308</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>3 049 308</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 282 601	5 091 924
Övriga rörelseintäkter	3	372 472	88 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 655 073</b>	<b>5 180 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 973 996	-3 728 642
Övriga externa kostnader	5	-379 990	-388 187
Underhåll enligt plan	6	-533 561	-117 506
Personalkostnader och arvoden	7	-280 851	-229 135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-470 457	-473 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 638 855</b>	<b>-4 936 526</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 218</b>	<b>244 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 412	3 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 366	-57 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 954</b>	<b>-54 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-175 736</b>	<b>190 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 736</b>	<b>190 004</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-175 736	190 004
Reservering till fond yttre underhåll		-252 000	-262 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		533 561	117 506
<b>Överskott</b>		<b>105 825</b>	<b>45 510</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	2023-08-31	2022-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	13 429 052	13 659 401
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	10	1 517 018	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 946 070</b>	<b>13 659 401</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>14 946 570</b>	<b>13 659 901</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	904
Övriga fordringar		128 146	6 181
Avräkningskonto HSB Östra		2 764 986	2 830 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	199 991	166 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 093 123</b>	<b>3 003 865</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 093 123</b>	<b>4 303 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 039 692</b>	<b>17 963 766</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 620	729 620
Fond för yttre underhåll		5 137 235	5 418 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 866 855</b>	<b>6 148 416</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 225 044	2 753 479
Årets resultat		-175 736	190 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 049 308</b>	<b>2 943 483</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 916 163</b>	<b>9 091 899</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	8 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		412 261	242 195
Aktuella skatteskulder		12 444	9 237
Övriga skulder	16	55 953	85 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	642 871	534 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 123 529</b>	<b>6 871 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 039 692</b>	<b>17 963 766</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 1,5 %

Miljöhus 5 %

Kärlhus 2,5 %

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 2 045 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	4 655 348	4 461 412
Hyrer	546 011	545 425
Hysesbortfall	-79 025	-68 471
Intäkter konsumtionsavgift	6 200	33 307
El moms	154 067	120 251
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 282 601</b>	<b>5 091 924</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	12 105	4 764
Överlåtelseavgift	20 483	19 238
Pantförskrivningsavgift	8 463	12 005
Intäkt, elstöd	94 084	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18 338	52 826
Ersättning från försäkringsbolag	218 999	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>372 472</b>	<b>88 833</b>

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	301 522	389 152
Elavgifter	531 945	319 524
Uppvärmningsavgifter	743 619	754 303
Vatten och avlopp	297 182	287 253
Sophämtning	169 162	170 515
Övrig renhållning	0	3 400
Försäkringar	118 697	114 027
Tomträttsavgäld	968 484	533 473
Kabel-tv	277 746	282 611
Fastighetskötsel	387 446	699 376
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	178 192	170 632
Övriga kostnader	0	4 375
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 973 996</b>	<b>3 728 642</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	12 000	11 045
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	223 598	212 596
Övriga förvaltningskostnader	30 420	42 943
Konsultarvoden	22 003	23 855
Medlemsavgift HSB	37 399	40 070
Möteskostnader	25 130	16 324
Överlåtelseavgift	28 946	31 243
Juridisk konsult	0	10 110
Mobiltelefon	495	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>379 990</b>	<b>388 187</b>
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	533 561	117 506
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>533 561</b>	<b>117 506</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	79 690	87 458
Arvode vicevärd	36 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	2 728	6 138
Övriga arvoden	111 749	79 791
Kostnadsersättningar	537	518
Sociala avgifter	50 147	40 230
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>280 851</b>	<b>229 135</b>

Föreningen har 4 stycken deltidsanställda.

8 Byggnader	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 424 659	28 735 825
Årets investering byggnader	0	688 835
Årets investering kärllhus	240 108	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 664 767</b>	<b>29 424 659</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 765 227	-15 294 879
Årets avskrivningar	-470 488	-470 348
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 235 715</b>	<b>-15 765 227</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 429 052</b>	<b>13 659 432</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	386 000	386 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	272 000	272 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 658 000</b>	<b>93 658 000</b>
Fastighetsbeteckning: Härden 2+3		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	32 510	32 510
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 510</b>	<b>32 510</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 510	-29 801
Årets avskrivning enligt plan	0	-2 709
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 510</b>	<b>-32 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	0	86 250
Pågående ny- till- och ombyggnad dränering	1517018	0
Årets investering	0	-86 250
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 517 018</b>	<b>0</b>

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 457	15 743
Förutbetald försäkring	51 665	48 190
Förutbetald fastighetsförvaltning	19 020	17 860
Förutbetald kabel-tv/bredband	22 694	22 672
Förutbetald tomträttsavgäld	90 155	61 811
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 991</b>	<b>166 276</b>
13 Övriga kortfristiga placeringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	0	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 300 000</b>



14 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	0,570	2023-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	0,904	2023-06-05	0	6 000 000
Stadshypotek AB	4,315	2024-06-05	6 000 000	0
			<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			8 000 000	6 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			8 000 000	
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			9 938 100	9 938 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>9 938 100</b>	<b>9 938 100</b>
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			8 000 000	6 000 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>8 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
16 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%			0	15 440
Redovisningskonto för moms			5 875	0
Personalens källskatt			3 093	12 444
Lagstadgade sociala avgifter			1 456	10 969
Övriga kortfristiga skulder			498	1 989
Medlemmars reparationsfond/inre fond			45 031	45 031
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>55 953</b>	<b>85 873</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	45 031	45 031
<b>Utgående värde</b>	<b>45 031</b>	<b>45 031</b>

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	45 000	50 554
Upplupna semesterlöner	2 587	810
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	14 850	15 200
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	692	510
Upplupna räntekostnader	64 753	15 594
Förutbetalda hyror och avgifter	431 213	396 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 904	55 410
Avtalsplacerade betalningar	4 873	202
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>642 871</b>	<b>534 562</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jan Malmberg

Pontus Arvidsson

Soraja Islamovic Svraka

William Liljeberg

Angelica Persson

Cecilia Tornell

Åsa Didong

I egenskap av styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Gustav Lundberg  
Av föreningen vald revisorWilliam Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Härden i Norrköping, org.nr. 725000-1018

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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. 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Härden i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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. 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Härden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN MALMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 09:23:25



**ANGELICA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 11:18:59



**SORAJA ISLAMOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 08:43:51



**CECILIA THORNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 08:11:14



**WILLIAM LILJEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 09:26:35



**PONTUS ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 14:30:28



**ÅSA DIDONG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 13:00:53



**GUSTAV LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 09:00:37



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 14:15:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Härden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUSTAV LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 09:01:27



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 14:15:00



# 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.