



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 253 kr/kvm	 Investeringsbehov 382 kr/kvm	 Skuldsättning 554 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 264 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 Nej	 Årsavgift 798 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Storgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
253 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  
382 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  
554 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  
1 %

## 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  
264 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  
798 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 Storgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0127 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plogen 1	1936-01-01	1936
Plogen 2	1936-01-01	1936
Plogen 3	1936-01-01	1936
Plogen 4	1936-01-01	1936

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	lokaler (hyresrätt)	269
231	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10143
<b>Totalt 242 objekt</b>		<b>10412</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 117 st 1 rok, 88 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Simone Tuft	Ordförande	2023-02-02
Agneta Jeppsson	Ledamot	2022-02-01
Inger Braag	Ledamot	2022-02-01
Mikael Karlqvist	Ledamot	2022-02-01
Anna Wilsborn Trompert	Ledamot	2023-02-02
Karina Kwasniewska	Ledamot	2023-02-02
Erik Gustafsson	Ledamot	2023-02-02
Olle Hansson	Ledamot	2023-02-02
Simon Gunnarsson	Ledamot utsedd av HSB	2023-03-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Jeppsson, Inger Braag, Mikael Karlqvist och Erik Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Agneta Jeppsson, Simone Tuft, Mikael Karlqvist och Anna Wilsborn Trompert.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Michelle Xu med Britt-Marie Hillblom som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit: Mikael Karlqvist.

Styrelsen har fungerat som valberedning.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-02. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade bl.a. att lokal 9001 ska göras om till lägenhet.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-11.

Under sommaren 2022 fick bostadsrättsföreningen vattenskador i källarutrymmena pga skyfall. Detta har under året varit ett försäkringsärendet där allt nu är åtgärdat och reparationerna är avslutade.

Följande övriga större händelser har inträffat under året:

- Föreningslokalen på Östra Promenaden 51 har blivit iordningställd
- Nytt styrelserum på Odalgatan 23A är iordningställt
- Källargolven har blivit målade
- De nedre balkongen är målade undertill
- En fast större solsoffa har byggts på gården

Under sommaren ansökte föreningen om det statliga elstödet. Det beviljades och 204 tkr betalades ut i augusti.

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

Årtal	Ändamål
2011	Installation av ny styr- och reglerutrustning samt värmeväxlare. Modernisering av hissar.
2013	Plattsättning på gården.
2014	Byte belysningsarmaturer och fönstermålning.
2015	Byggnation av glashus på innergården.
2016	Gemensam gym-, bastu och relaxavdelning byggs i källaren.
2017-2018	Målning av tak.
2018	Renovering av tvättstuga på Tingstagatan 3. Iordningställande av nytt övernattningsrum på Styrestagatan 10.
2019	Byte samtliga hissarmaturer samt 9 stolparmaturer.
2020	Installation av solcellsanläggning.
2022	Spolning köksstammar. OVK-besiktning

Föreningen följer den antagna 40-åriga underhållsplanen.

Under året som gått har föreningen arbetat aktivt med att följa med i elförbrukning och andra utgifter för att hålla kostnaderna nere. Föreningen kommer under de kommande åren att stå inför en del större åtgärder så som byte av entrédörrar, relining ev byte av stammar samt byte av fönster. Detta har gjort att styrelsen beslutat om att höja avgiften 2% fr.o.m. 2024-01-01. Detta för att förbereda för kommande större åtgärder som behövs för fastigheten.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 279 och under året har det tillkommit 27 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	253	345	342	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	554	1 100	1 205	1 207	1 396
Räntekänslighet, %	1	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	264	220	208	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	613	447	483	442	461
Årsavgifter, kr/kvm	798	798	798	732	798
Totala intäkter, kr/kvm	877	819	837	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 386	8 278	8 267	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 387	2 391	2 530	1 997	2 054
Soliditet, %	73	59	54	50	43

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	277 805	0	0	277 805
Upplåtelseavgifter, kr	323 105	0	0	323 105
Underhållsfond, kr	2 368 000	0	127 889	2 495 889
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 968 910</b>	<b>0</b>	<b>127 889</b>	<b>3 096 799</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 121 981	2 391 165	-127 889	16 385 257
Årets resultat, kr	2 391 165	-2 391 165	1 386 998	1 386 998
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>16 513 146</b>	<b>0</b>	<b>1 259 109</b>	<b>17 772 255</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 482 056</b>	<b>0</b>	<b>1 386 998</b>	<b>20 869 054</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 487 000 kr samt ianspråktagande skett med 359 111 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	16 513 146
Årets resultat, kr	1 386 998
Reservation till underhållsfond, kr	-487 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	359 111
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 772 255</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 772 255</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	8 298 271	8 278 398
Övriga rörelseintäkter	3	836 912	244 083
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 135 183</b>	<b>8 522 481</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 638 364	-3 966 341
Övriga externa kostnader	5	-602 429	-531 430
Underhåll enligt plan	6	-359 111	-315 768
Personalkostnader och arvoden	7	-288 904	-343 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-884 021	-888 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 772 829</b>	<b>-6 045 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 362 354</b>	<b>2 476 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 291	29 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 647	-115 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>24 644</b>	<b>-85 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 386 998</b>	<b>2 391 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 386 998</b>	<b>2 391 165</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 386 998	2 391 165
Reservering till fond yttre underhåll	-487 000	-483 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	359 111	315 768
<b>Överskott</b>	<b>1 259 109</b>	<b>2 223 933</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 och mark	8	21 362 060	22 246 081
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 362 060</b>	<b>22 246 081</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 362 560</b>	<b>22 246 581</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 928	6 307
Övriga fordringar		253 610	29 215
Avräkningskonto HSB Östra		1 908 076	5 851 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 246	211 181
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 391 860</b>	<b>6 098 498</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 700 000	4 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 700 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 091 860</b>	<b>10 598 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 454 420</b>	<b>32 845 079</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		277 805	277 805
Upplåtelseavgifter		323 105	323 105
Fond för yttre underhåll		2 495 889	2 368 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>3 096 799</b>	<b>2 968 910</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 385 257	14 121 981
Årets resultat		1 386 998	2 391 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>17 772 255</b>	<b>16 513 146</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 869 054</b>	<b>19 482 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 691 186	7 565 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 691 186</b>	<b>7 565 272</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	74 030	3 883 468
Leverantörsskulder		132 401	147 036
Aktuella skatteskulder		34 687	18 517
Övriga skulder	14	679 319	741 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	973 743	1 007 565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 894 181</b>	<b>5 797 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 454 420</b>	<b>32 845 079</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 386 998	2 391 165
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	884 021	888 826
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 271 019</b>	<b>3 279 991</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-237 081	-60 465
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-94 132	1 177
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 939 805</b>	<b>3 220 703</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 683 524	-1 139 608
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 743 719</b>	<b>2 081 095</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 351 795</b>	<b>8 270 699</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 608 076</b>	<b>10 351 795</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 1,80 %

Maskiner och inventarier är färdigavskrivna.

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 15 537 tkr.

## 2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	8 095 176	8 095 176
Hyror	164 114	155 737
Hysesbortfall	0	-10 214
Gemensamhetslokal	1 500	0
Gästrum / Övernattningsrum	8 603	7 800
Intäkter el solcellsanläggning	28 878	29 899
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 298 271</b>	<b>8 278 398</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Andrahandsuthyrningar	39 184	24 275
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	48 270	56 199
Bonus HSB	34 590	17 539
Elstöd	204 090	0
Skattereduktion förnybar el	16 415	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 500	64 304
Ersättning från försäkringsbolag	492 863	81 766
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>836 912</b>	<b>244 083</b>

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 145	9 401
Löpande underhåll	1 202 339	332 650
Elavgifter	1 101 568	646 165
Uppvärmningsavgifter	1 239 112	1 201 622
Vatten och avlopp	407 509	447 264
Sophämtning	207 889	204 797
Övrig renhållning	3 590	2 393
Försäkringar	152 092	156 107
Bredband / kabel-TV	394 298	82 795
Fastighetsskötsel	543 935	508 115
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	374 609	358 439
Övriga kostnader	4 279	16 593
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>5 638 364</b>	<b>3 966 341</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	21 000	20 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	333 356	316 954
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 750	0
Övriga förvaltningskostnader	33 549	36 615
Konsultarvoden	48 280	0
Medlemsavgift HSB	80 660	80 660
Möteskostnader	20 390	19 822
Fritidsverksamhet	2 992	0
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	51 421	57 381
Juridisk konsult	7 031	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>602 429</b>	<b>531 430</b>
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	359 111	315 768
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>359 111</b>	<b>315 768</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	128 334	160 017
Arvode vicevärd	92 004	92 004
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	0	10 600
Kostnadsersättning	74	0
Sociala avgifter	65 242	78 508
Övriga personalkostnader	750	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>288 904</b>	<b>343 629</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 033 967	49 033 967
Ingående anskaffningsvärde mark	647 000	647 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 680 967</b>	<b>49 680 967</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 434 886	-26 550 864
Årets avskrivningar	-884 021	-884 021
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 318 907</b>	<b>-27 434 886</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 362 060</b>	<b>22 246 081</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	513 000	513 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	242 000	242 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>164 755 000</b>	<b>164 755 000</b>
Fastighetsbeteckning: Plogen 1, 2, 3, 4		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	156 634	156 634
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 634</b>	<b>156 634</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-156 634	-151 829
Årets avskrivning enligt plan	0	-4 805
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-156 634</b>	<b>-156 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10 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>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	4 700 000	4 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 500 000</b>



12 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	2022-09-01	0	2 789 029
Stadshypotek AB	2022-10-30	0	996 271
Stadshypotek AB	0,52 2023-09-01	8 046	1 840 286
Stadshypotek AB	0,93 2024-09-01	5 757 170	5 823 154
		<b>5 765 216</b>	<b>11 448 740</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		74 030	124 408
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	3 759 060
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>5 691 186</b>	<b>7 565 272</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		263 936	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		5 427 250	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		22 278 400	28 832 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>22 278 400</b>	<b>28 832 400</b>
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		74 030	124 408
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	3 759 060
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>74 030</b>	<b>3 883 468</b>
14 Övriga skulder		2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld		1 321	3 538
Personalens källskatt		2 300	2 300
Lagstadgade sociala avgifter		2 409	2 409
Medlemmars reparationsfond/inre fond		673 289	732 918
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>679 319</b>	<b>741 165</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>			
Belopp vid årets ingång		732 918	767 736
Uttag under året		-59 629	-34 818
<b>Utgående värde</b>		<b>673 289</b>	<b>732 918</b>

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	112 000	163 517
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	31 685	46 584
Upplupna räntekostnader	11 248	21 316
Förutbetalda hyror och avgifter	671 038	666 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 772	109 228
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>973 743</b>	<b>1 007 565</b>

#### 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen höll extra föreningsstämma den 16 november 2023 med anledning av ett första beslut om att anta nya stadgar, 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, samt ge information om kommande avgiftsändring.

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Simone Tuft

Inger Braag

Mikael Karlqvist

Agneta Jeppsson

Simon Gunnarsson

Erik Gustafsson

Olle Hansson

Karin Kwasniewska

Anna Wilsborn Trompert

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Michelle Xu

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storgården i Norrköping, org.nr. 725000-0127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storgården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 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

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 Storgården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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, viktiga 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

Michelle Xu  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**SIMONE TUFT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-01-01 kl. 11:07:43



**AGNETA JEPSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 07:45:03



**ANNA WILSBORN TROMPERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 17:14:08



**INGER BRAAG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 13:09:23



**ERIK GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-07 kl. 20:12:08



**OLLE HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 19:31:05



**KARINA KWASNIEWSKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-22 kl. 09:20:30



**MIKAEL KARLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 14:28:36



**SIMON GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-08 kl. 16:50:31



**MICHELLE XU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 10:19:13



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 11:30:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**MICHELLE XU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 08:15:44



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 11:29:52



# 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.

## 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 star något i årsredovisningen.