



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 228 kr/kvm	 Investeringsbehov 371 kr/kvm	 Skuldsättning 5 512 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 333 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 123 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Söderhöjden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
228 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
371 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
5 512 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
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

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
333 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
1 123 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 Söderhöjden i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1307 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 5	1938-01-01	1938
Törnrosa 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 2	1938-01-01	1938
Verkmästaren 3	1938-01-01	1938
Verkmästaren 4	1938-01-01	1938

Totalt 6 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	368
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 702
18	garageplatser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	44
Totalt 235 objekt		9 114

Föreningens lägenheter fördelas på: 123 st 1 rok, 69 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Av bostadsrättslägenheterna är 12 st. sammanslagna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marianne Lindvall	Ordförande	2024-01-10	
Barbro Holmqvist	Ledamot	2023-01-10	
Sandra Jonsson	Ledamot	2023-01-10	
Anders Nyman	Ledamot	2024-01-10	
Hanna Setzman	Ledamot	2024-01-10	
Robin Norrvik	Ledamot, utsedd av HSB	2021-03-08	2024-08-21
Kristina Rådenstein	Ledamot, utsedd av HSB	2024-08-21	
Tim Adolfsson	Suppleant	2023-01-10	
Jonas Norrbom	Suppleant	2024-01-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Holmqvist, Sandra Jonsson och Tim Adolfsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inkl. det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Barbro Holmqvist, Marianne Lindvall, Anders Nyman och Sandra Jonsson.

Revisorer har varit: Per Nyman med Tony Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Linderöth (sammankallande) och Birgitta Aspenstam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-10-01 med 4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-16.

Den budget som har upprättats för år 2024/2025 har visat att föreningen inte har full täckning för sitt underhålls- och investeringsbehov på lång sikt. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 6% från 2024-10-01.

Investeringar och större underhåll som utförts under året har varit:

- Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna till en kostnad av 253 tkr. Investeringen skrivs av på 15 år.
- Byte av tvättmaskin till en kostnad av 53 tkr.
- Renovering av tvättstugan på Trozelligatan 28 till en kostnad av 127 tkr.

En utredning om behovet av att renovera fasad och balkonger har satts igång. Fram till bokslutsdatum hade 53 tkr lagts ner. Det finns redovisat som pågående nyanläggning.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1990-91	Genomgripande ombyggnad innefattande utbyte av VA- och elledningar, renovering av kök, hallar och badrum, utbyte av fönster, putsning av fasader, lagning av balkonger samt nya balkongskärmar, upprustning av den yttre miljön samt nyinstallation av hissar.
2009-2011	Modernisering av samtliga hissar
2011	Relining av avloppsstam
2012	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och installation av en ny garageport
2013	Målning av entrédörrar
2014	Stamspolning av samtliga köksavlopp
2015	Renovering av fönsterkarmar
2017	Byte av tak på Nelinsgatan 22-23 och 26-30 samt på Petter Swartzgatan 13 A-C och 15 A-C. Stängning av sopnedkassen samt införskaffande av kärlskåp
2018	Byte av tak på Trozelligatan 24-28 och 30-32. Byte av undercentraler
2019	Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el. OVK-besiktning med efterföljande åtgärder
2020	Installation av solcellsanläggning
2023	Dränering. Installation av Iloq låssystem. Byte av 5 st. garageportar.

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

- Fasad- och balkongrenovering
- Byte datorstyrning av samtliga hissar
- Successiv modernisering av hissarna
- Se över planteringar och plattsättning på innergårdarna
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Fortsatt renovering av tvättstugorna
- Fortsatt byte av lås

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 19 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	228	287	270	340	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 512	5 638	5 820	6 127	5 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 773	5 894	6 072	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	333	321	304	263	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 086	1 033	953	953
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	1 177	1 037	1 005	988
Nettoomsättning, tkr	10 017	9 692	9 213	9 059	8 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	248	147	1 233	1 506
Soliditet, %	23	22	21	20	19

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad och årsavgifter/totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020 och i vissa fall 2020/2021.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband och individuellt debiterad el tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023 och 2023/2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	305 880	0	0	305 880
Underhållsfond, kr	7 673 893	0	57 454	7 731 347
S:a bundet eget kapital, kr	7 979 773	0	57 454	8 037 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 681 352	248 043	-57 454	6 871 941
Årets resultat, kr	248 043	-248 043	157 045	157 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 929 395	0	99 591	7 028 986
S:a eget kapital, kr	14 909 168	0	157 045	15 066 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 546 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	6 929 396
Årets resultat, kr	157 045
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 546
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 028 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 028 987
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 017 485	9 692 153
Övriga rörelseintäkter	3	94 212	1 016 052
Summa rörelseintäkter		10 111 697	10 708 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 816 206	-6 146 774
Övriga externa kostnader	5	-1 015 357	-1 005 787
Underhåll enligt plan	6	-180 546	-690 081
Personalkostnader och arvoden	7	-87 127	-86 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 738 046	-1 675 511
Övriga rörelsekostnader	8	0	-79 987
Summa rörelsekostnader		-8 837 281	-9 684 963
Rörelseresultat		1 274 415	1 023 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 186	52 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 214 556	-827 314
Summa finansiella poster		-1 117 370	-775 198
Resultat efter finansiella poster		157 045	248 043
Årets resultat		157 045	248 043

Tilläggsupplysning

Årets resultat	157 045	248 043
Reservering till fond yttre underhåll	-238 000	-247 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	180 546	690 081
Överskott	99 591	691 125

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	61 290 662	62 775 582
Pågående nyanläggningar	10	52 961	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		61 343 623	62 775 582
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		61 344 123	62 776 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 979	22 672
Övriga fordringar		20 147	148 350
Avräkningskonto HSB Östra		2 229 892	1 653 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	511 315	502 868
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 771 333	2 327 129
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 840	2 700 840
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 840	2 700 840
Summa omsättningstillgångar		5 772 173	5 027 969
SUMMA TILLGÅNGAR		67 116 296	67 804 051

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 880	305 880
Fond för yttre underhåll		7 731 347	7 673 893
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 037 227	7 979 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 871 941	6 681 352
Årets resultat		157 045	248 043
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 028 987	6 929 395
Summa eget kapital		15 066 213	14 909 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 507 152	36 665 864
Summa långfristiga skulder		43 507 152	36 665 864
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	6 728 344	14 625 476
Leverantörsskulder		214 383	235 371
Aktuella skatteskulder		53 115	45 383
Övriga skulder	16	144 856	165 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 402 232	1 157 698
Summa kortfristiga skulder		8 542 931	16 229 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 116 296	67 804 051

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	157 045	248 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 738 046	1 675 511
Återförda avskrivningar utranteringar	0	-520 546
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 895 091	1 403 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	132 448	-188 448
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	211 044	-274 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 238 583	939 743
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-306 086	-1 130 878
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 055 844	-1 543 315
Årets kassaflöde	876 653	-1 734 449
Likvida medel vid årets början	4 353 239	6 087 689
Likvida medel vid årets slut	5 229 892	4 353 239

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,87 %

Markanläggning (dränering) 2%

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 28 267 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	8 945 250	8 600 895
Hyrer	259 599	246 416
Hysesbortfall	-23 376	-4 520
Gemensamhetslokal	2 600	1 400
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	307 050	292 621
Årsavgift bostad el, moms	517 040	555 341
Elintäkter solceller	9 321	0
Summa nettoomsättning	10 017 485	9 692 153

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	40 204	43 660
Överlåtelse-/pansättningsavgift	34 618	59 321
Bonus HSB	0	121 328
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Elstöd	0	147 545
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 390	1 800
Ersättning från försäkringsbolag	0	624 398
Övriga rörelseintäkter	94 212	1 016 052

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	880	110
Löpande underhåll	589 425	1 074 096
Elavgifter	682 470	738 752
Uppvärmningsavgifter	1 967 657	1 795 555
Vatten och avlopp	388 615	390 548
Sophämtning	176 519	175 763
Övrig renhållning	6 056	0
Försäkringar	147 102	138 884
Bredband/TV	334 973	332 083
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	389 846	360 804
Snörenhållning	113 506	110 167
Fastighetsskötsel, grundavtal	666 575	642 278
Städ, extradebiteringar	0	43 750
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	350 570	342 042
Förbrukningsinventarier	2 011	1 942
Summa driftskostnader	5 816 206	6 146 774
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	20 020	18 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	345 079	321 070
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 500	0
Avtal vicevärdsuppdrag	422 845	438 160
Övriga förvaltningskostnader	39 426	56 739
Konsultarvoden	58 863	26 360
Medlemsavgift HSB	72 740	72 740
Övriga kostnader, avdragsgilla	500	954
Personalkostnader - möten	11 216	13 971
Personalkostnader - fritidsverksamhet	1 550	248
Överlåtelse-/pansättningsavgift	40 618	56 695
Summa övriga externa kostnader	1 015 357	1 005 787
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	180 546	690 081
Summa underhåll enligt plan	180 546	690 081
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	70 168	67 853
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Sociala avgifter	13 459	13 220
Utbildning, kurser	0	2 250
Summa personalkostnader och arvoden	87 127	86 823

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2023/2024	2022/2023
Utrangering av gamla garageportar	0	79 987
Summa övriga rörelsekostnader	0	79 987
9 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 395 146	84 560 194
Ingående anskaffningsvärde mark	255 600	255 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 578 123	0
Årets investering (nödtelefoner hissar)	253 125	0
Årets investering (låssystem, armaturer, garageportar)	0	1 435 486
Årets omklassificering markanläggning (dränering)	0	3 578 123
Årets utrangering (gamla garageportar)	0	-600 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 481 994	89 228 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 453 286	-25 298 322
Återförda avskrivningar utrangeringar (gamla garageportar)	0	520 546
Årets avskrivningar	-1 738 046	-1 675 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 191 332	-26 453 287
Utgående redovisat värde	61 290 662	62 775 582
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	855 000	855 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	298 000	298 000
Totalt taxeringsvärde	168 153 000	168 153 000
Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 1, 2, 3 och 4 samt Törnrosa 1 och Örnen 5.		
10 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Årets investering (fasad och balkonger)	52 961	0
Utgående redovisat värde	52 961	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter			17 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			493 815	502 868
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			511 315	502 868
13 Övriga kortfristiga placeringar			2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB			3 000 000	2 700 000
Bostadsrätter i lager			840	840
Summa kortfristiga placeringar			3 000 840	2 700 840
14 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,35	2025-06-01	5 802 500	5 932 500
Stadshypotek AB	3,96	2025-09-30	4 252 645	4 372 645
Stadshypotek AB	0,92	2026-03-01	1 395 000	1 425 000
Stadshypotek AB	0,90	2026-06-01	5 802 500	5 932 500
Stadshypotek AB	1,01	2026-09-30	8 781 219	8 967 063
Stadshypotek AB	3,66	2027-06-01	4 276 220	4 396 220
Stadshypotek AB	3,29	2027-06-30	2 460 000	2 520 000
Stadshypotek AB	4,00	2027-09-30	4 252 000	4 372 000
Stadshypotek AB	4,26	2028-06-30	6 380 000	6 460 000
Stadshypotek AB	3,21	2029-06-30	6 833 412	6 913 412
			50 235 496	51 291 340
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 055 844	1 055 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 672 500	13 569 632
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			43 507 152	36 665 864
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 223 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			44 956 276	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			80 309 400	80 309 400
Summa ställda säkerheter			80 309 400	80 309 400
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			1 055 844	1 055 844
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			5 672 500	13 569 632
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			6 728 344	14 625 476

16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld	7 258	8 293
Deposition garagenycklar	2 200	2 200
Medlemmars reparationsfond/inre fond	135 398	154 599
Summa övriga kortfristiga skulder	144 856	165 092
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	154 599	175 669
Uttag under året	-19 200	-21 070
Utgående värde	135 398	154 599
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	73 668	70 111
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	13 459	12 086
Upplupna räntekostnader	169 637	106 676
Förutbetalda hyror och avgifter	831 228	797 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 240	170 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 402 232	1 157 698

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Marianne Lindvall

Barbro Holmqvist

Sandra Jonsson

Anders Nyman

Hanna Setzman

Kristina Rådenstein

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Per Nyman

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderhöjden i Norrköping, org.nr. 725000-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information (med den andra informationen menas bostadsrättskollen).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Söderhöjden i Norrköping, org.nr. 725000-1307

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 Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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 revisionsssed 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 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Nyman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Söderhöjden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE LINDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 10:42:50



SANDRA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 07:22:21



BARBRO HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 17:34:04



HANNA SETZMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 15:45:21



ANDERS NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 19:09:04



KRISTINA RÅDENSTEIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 10:11:49



PER NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 11:37:57



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 08:51:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Söderhöjden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 11:39:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 08:51:22



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.