



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 170 kr/kvm	 Investeringsbehov 358 kr/kvm	 Skuldsättning 4 316 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 198 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 747 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
170 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
358 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 316 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
8 %

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
198 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
747 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 Kopparkypen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1398 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopparkypen 4	1935-01-01	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 31 mars 2025.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	25
5	lokaler (hyresrätt)	342
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 008
Totalt 33 objekt		1 375

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janni Servin	Ordförande	2022-12-13	2024-12-06
Sara Johansson	Ledamot	2023-12-07	2025-12-06
Ninurta Togonal	Ledamot	2023-12-07	2024-12-06
Lovisa Almborg	Ledamot	2023-12-07	2025-12-06
Tilda Eriksson Lindgren	Ledamot	2023-12-07	2025-12-06
Linda Holmqvist	Ledamot HSB	2022-12-13	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janni Servin och Ninurta Togonal.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Janni Servin, Sara Johansson, Ninurta Togonal och Lovisa Almborg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tuija Pietilä vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Janni Servin (sammankallande), Sara Johansson, Ninurta Togonal, Lovisa Almborg samt Tilda Eriksson Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Janni Servin och Tilda Eriksson Lindgren fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 december 2023.

Extra föreningsstämma hölls 23 april 2024 med anledning av att anta HSB Stadgar 2023. Beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med 6%.

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 23 april 2024.

Enligt styrelsebeslut har årsavgifterna även höjts med 15% från och med 1 juli 2024 och kommer även att höjas med 7% från och med 1 januari 2025.

Under verksamhetsåret har följande genomförts:

Återställning av 3 st badrum i uppgång A till följd av vattenskada orsakad av entreprenör i samband med relining. Arbete med detta har pågått från mitten av februari och är vid bokslut ej ännu avslutat. I anslutning till detta ärende pågår även ett långdraget ärende med läcka i valvet och gavelfasad.

Stamspolning av fastighetens lägenheter har även skett.

Sedan maj 2024 har föreningen en vakant hyreslokal i markplan.

Orsaken till minusresultatet härrör från det långdragna ärendet gällande en planerad relining i uppgång A. Anledningen till att relining skulle genomföras var att man haft bekymmer i den avloppsstammen och blivit rekommenderad denna åtgärd. Reliningen misslyckades när entreprenören av misstag borrar sönder avloppsstammen och även den intilliggande vattenledningen. Skadan inträffade i mitten av februari 2024.

HSB Kopparkypen anmälde skadan omgående till sitt försäkringsbolag TryggHansa samt reklamerade entreprenaden till utförande entreprenör. Beskedet föreningen fick från entreprenören var att deras försäkringsbolag inte skulle driva frågan om återställning utan HSB Kopparkypen måste själva leda återställningsarbetet och efter att det färdigställts komma in med ersättningskrav.

Resultatet från undersökningarna av skadan blev att tre badrum behövde rivas i sin helhet och ett komplett stambyte utföras. I samband med detta sågs även ventilation över.

Föreningen beslutade, både med hänsyn till att egna medel fanns och det rådande ränteläget att i stället för att ta upp nya lån, ta ut pengar från föreningens fasträntekonto för att hantera kostnaderna för återställningen, därav det stora uttaget och den stora minusposten. Ärendet är mycket långdraget och besvärligt både för direkt berörda som inte haft badrum på många månader och för föreningen i stort.

Det faktum att vi har ett brutet verksamhetsår gör att den stora minusposten där föreningen hittills stått för alla kostnader för återställningen hamnar på detta räkenskapsår. Resterande försäkringsbelopp från föreningens försäkringsbolag TryggHansa samt den ersättning som förhoppningsvis kan komma som ett resultat av det skadeståndskrav som föreningen kommer att rikta mot entreprenören som orsakade skadan kommer att komma först på nästa verksamhetsår. Skadeståndskravet kommer förutom faktiska kostnader för återställning även att omfatta kostnader för projektledning och ökade arvoden som uppkommit till följd av detta och föreningen hoppas givetvis på att så mycket som någonsin går kommer att ersättas. Vid bokslut var entreprenaden ej klar varken praktiskt eller ekonomiskt och arbete kommer att fortlöpa under nästa verksamhetsår.

I samband med att stammarna i uppgång A revs ut i sin helhet uppdagades det att skicket var långt sämre än vad tidigare undersökning via filmning/spolning visat. Senaste stambytet genomfördes verksamhetsåret 1984/1985 och har uppnått sin tekniska livslängd varför ett stambyte för resten av fastigheten kommer att aktualiseras inom de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985/86	Ombyggnad omfattande stambyte, fasadrenovering, reparationer av kök
2005	Målning av källare och sockel samt renovering av entrépartier
2006	Målning av golv i tvättstuga och torkrum
2007	Målning och underhåll av lokaler samt installation av ny tvättmaskin
2008	Målning av trapphus, byte av värmekabel i stuprör samt målning av tak
2009	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare
2010	Åtgärder efter OVK-besiktning
2011	Rensning av avloppsledningar i samtliga trapphus
2014	Byte av värmväxlare samt OVK-besiktning
2015	Byte av undercentral
2016	Dekormålning av valvet mellan gatan och innergården
2016/2017	Byggnation av 18 inglasade balkonger
2017/2018	Elinstallation på samtliga balkonger, ny belysning i valvet
2018/2019	Brandskyddsplan upprättad, nya element till uthyrningslokal 9032. 2-års besiktning av balkongerna
2019/2020	Radonmätning. Installation av ny tvättmaskin och ny torktumlare
2020/2021	Komplett takbyte, stamspolning, OVK-besiktning, installation av synkroniserade brandvarnare i gemensamma utrymmen, installation av nya rattar på elementen i samtliga lägenheter
2021/2022	Skrapning och oljning av entrépartier i trä
2022/2023	Justering av branddörrar på vinden och översyn och byte av vattenavstängare i källargångarna. Upprättande av nytt femårigt avtal för fastighetsskötsel. Nya planritningar för uthyrningslokaler i markplan. Filmning av fastighetens stammar samt relining av en delstam i uppgång A

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

Undersökningar har indikerat att fastigheten behöver genomgå ett stambyte inom det eller de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	170	165	164	78	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 316	4 360	4 243	4 285	3 626
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 745	5 803	5 862	5 920	5 010
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	0
Energikostnad, kr/kvm	198	182	185	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	747	688	649	633	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	53	65	63	67	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	800	711	673	0
Nettoomsättning, tkr	1 107	1 082	1 015	955	970
Resultat efter finansiella poster, tkr	-915	32	18	-67	30
Soliditet, %	12	22	21	21	25

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

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2020/2019. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2021/2022 med hänsyn till bredband/kabel-TV.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för försäkringsärende, av den vattenskada som fastigheten drabbats av, men även av ökade räntekostnader för föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/kvm. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader har styrelsen beslutat om två avgiftshöjningar, en per 2024-07-01 med 15% samt en per 2025-01-01 med 7%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 640	0	0	35 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	874 836	0	30 812	905 649
S:a bundet eget kapital, kr	910 476	0	30 812	941 289
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	812 288	32 465	-30 812	813 941
Årets resultat, kr	32 465	-32 465	-915 181	-915 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	844 753	0	-945 993	-101 240
S:a eget kapital, kr	1 755 229	0	-915 181	840 049

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 188 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	844 753
Årets resultat, kr	-915 181
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-101 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-101 240

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	1 107 957	1 082 059
Övriga rörelseintäkter	3	338 584	18 318
Summa rörelseintäkter		1 446 541	1 100 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 888 946	-588 946
Övriga externa kostnader	5	-140 186	-199 305
Underhåll enligt plan	6	-20 188	-34 375
Personalkostnader och arvoden	7	-77 147	-49 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-160 510	-160 510
Summa rörelsekostnader		-2 286 976	-1 033 061
Rörelseresultat		-840 434	67 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 408	20 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 155	-55 201
Summa finansiella poster		-74 747	-34 851
Resultat efter finansiella poster		-915 181	32 465
Årets resultat		-915 181	32 465

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-915 181	32 465
Reservering till fond yttre underhåll	-51 000	-49 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	20 188	34 375
Underskott	-945 994	17 840

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	8	6 163 698	6 324 208
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 163 698</i>	<i>6 324 208</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		6 164 198	6 324 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 162	0
Övriga fordringar		2 444	-25 640
Avräkningskonto HSB Östra		581 268	403 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 304	59 741
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>903 178</i>	<i>437 293</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	100 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>100 000</i>	<i>1 300 000</i>
Summa omsättningstillgångar		1 003 178	1 737 293
SUMMA TILLGÅNGAR		7 167 376	8 062 001

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 640	35 640
Fond för yttre underhåll		905 649	874 837
<i>Summa bundet eget kapital</i>		941 289	910 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		813 941	812 288
Årets resultat		-915 181	32 465
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-101 241	844 753
Summa eget kapital		840 048	1 755 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 875 000	3 535 000
Summa långfristiga skulder		5 875 000	3 535 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	60 000	2 460 000
Leverantörsskulder		18 664	21 705
Aktuella skatteskulder		3 407	3 407
Övriga skulder	13	40 982	40 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	329 275	246 026
Summa kortfristiga skulder		452 328	2 771 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 167 376	8 062 001

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-915 181	32 465
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	160 510	160 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	-754 672	192 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-287 809	25 239
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	80 557	68 008
Kassaflöde från löpande verksamhet	-961 924	286 222
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	-1 021 924	226 221
Likvida medel vid årets början	1 703 193	1 476 972
Likvida medel vid årets slut	681 268	1 703 193

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 1,70%.

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 872 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	736 764	678 981
Hyror	291 417	325 975
Bredbandsabonnemang	34 476	31 603
Balkongavgift	43 200	43 200
Övernattningsrum, gemensamhetslokal, bastu	2 100	2 300
Summa nettoomsättning	1 107 957	1 082 059

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	6 096	2 448
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 968	2 783
Bonus HSB	415	5 903
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	9 443	6 332
Övriga ersättningar och intäkter, moms	23 291	852
Ersättning från försäkringsbolag	292 371	0
Övriga rörelseintäkter	338 584	18 318

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärende	1 260 107	0
Löpande underhåll	87 283	75 178
Elavgifter	27 572	40 976
Uppvärmningsavgifter	195 396	179 951
Vatten och avlopp	49 381	29 481
Sophämtning	35 953	27 097
Försäkringar	37 389	33 686
Kabel-TV/Bredband	35 440	41 009
Fastighetsskötsel	88 107	83 405
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	66 580	66 580
Övriga kostnader	5 738	11 583
Summa driftskostnader	1 888 946	588 946
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Befarade förluster på hyresfordringar	0	49 050
Revisionsarvoden	12 425	11 575
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	66 573	62 387
Övriga förvaltningskostnader	5 856	6 507
Konsultarvoden	31 321	51 327
Medlemsavgift HSB	13 670	13 670
Övriga kostnader, avdragsgilla	500	555
Personalkostnader - möten	2 499	818
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	195	287
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 968	2 783
Inkasso	180	346
Summa övriga externa kostnader	140 186	199 305
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	20 188	34 375
Summa underhåll enligt plan	20 188	34 375
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	29 690	24 700
Arvode vicevärd	5 730	5 250
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	21 600	4 500
Sociala avgifter	16 627	11 974
Summa personalkostnader och arvoden	77 147	49 925

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 545 222	9 545 222
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 590 222	9 590 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 266 015	-3 105 505
Årets avskrivningar	-160 510	-160 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 426 525	-3 266 015
Utgående redovisat värde	6 163 698	6 324 208
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 566 000	1 566 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	832 000	832 000
Totalt taxeringsvärde	16 598 000	16 598 000
Fastighetsbeteckning: Kopparkypen 4		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Räntebärande konto HSB	100 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar	100 000	1 300 000

11 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,98	2025-09-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	3,66	2026-01-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	2 535 000	2 595 000
			5 935 000	5 995 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	2 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 875 000	3 535 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			240 000	240 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			5 635 000	5 695 000
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			6 190 000	6 190 000
Summa ställda säkerheter			6 190 000	6 190 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			60 000	60 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	2 400 000
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut			60 000	2 460 000
13 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld			9 967	9 611
Medlemmars reparationsfond/inre fond			31 015	31 022
Summa övriga kortfristiga skulder			40 982	40 633
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			31 022	32 673
Uttag under året			-7	-1 651
Utgående värde			31 015	31 022

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	83 115	61 595
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 492	13 119
Upplupna räntekostnader	8 137	1 897
Förutbetalda hyror och avgifter	150 653	96 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 878	73 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 275	246 026

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Janni Servin

Sara Johansson

Tilda Eriksson Lindgren

Ninurta Togal

Lovisa Almborg

Linda Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tuija Pietilä

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparkypen i Norrköping, org.nr. 725000-1398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparkypen i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831.

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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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 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 från Kungsbron Borevision AB s 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.

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 förtroendevalda 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 kopparkypen i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831 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 revisionsssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Tuija Pietilä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JANNI SERVIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:43:13



LOVISA ALMBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:26:49



TILDA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:43:20



LINDA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:37:06



NINURTA TOGAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 19:27:48



SARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:31:50



TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 15:59:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:53:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 16:00:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:52:45



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.