



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Äpplet i Norrköping

Sparande 223 kr/kvm	Investeringsbehov 193 kr/kvm	Skuldsättning 4 316 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	Energikostnad 222 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 816 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
223 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
193 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
7 %

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
222 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
816 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 Äpplet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Äpplet 9	1987-01-01	1986
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
3	lokaler (hyresrätt)	545
1	garage (75 stycken platser)	1 633
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 418
Totalt 120 objekt		11 596

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 55 st 3 rok, 20 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exklusive garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Åke Wastesson	Ordförande	2024-04-25	
Curt Hagberg	Ledamot	2024-04-25	
Jörgen Alvetoft	Ledamot	2024-04-25	
Peter Widén	Ledamot	2024-10-24	
Conny Dahl	Ledamot	2024-04-25	2024-10-24
Karl-Axel Edén	Ledamot	2023-06-12	
Anna Nöjd	Ledamot utsedd av HSB	2023-01-12	
Victoria Fristedt	Ledamot	2024-10-24	
Lotta Berglund	Suppleant	2024-10-24	
Jesper Jaldeland	Suppleant	2024-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Alvetoft, Per-Åke Wastesson, Karl-Axel Edén, Lotta Berglund, Jesper Jaldeland.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Curt Hagberg, Jörgen Alvetoft, Per-Åke Wastesson och Karl-Axel Edén.

Revisorer har varit: Johan Nilsson med Jukka Kenttämää som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jukka Kenttämää (sammankallande) och May Hagberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var att få en fulltalig styrelse.

Stämman beslutade om högst 7 ledamöter och om högst 2 suppleanter.

Stämman beslutar med acklamation Viktoria Fristedt och Peter Widén som ledamöter till årsstämman 2026.

Stämman beslutar med acklamation Lotta Berglund och Jesper Jaldeland som suppleanter till årsstämman 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad samt en ökning av tillägget för internet/TV/Telefon från 190kr per månad till självkostnaden 219kr per månad. Sistnämnda summa sänks till 205 kr per månad from 2025-04-01 pga nytt avtal med Telia.

Föreningen har en aktuell 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 2024-02-21.

I syfte att öka gemenskapen inom föreningen anordnades glöggmingel under en decemberkväll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av ventilation på Kristinagatan/Knäppingborgsgatan.
2016	Installation av solceller.
2018	Byte av samtliga hissar
2019	Målning samtliga trapphus, Nya tvättmaskiner, ny torktumlare, Nya trädgårdsmöbler, Målning av sockel hela fastigheten, Utbyte av virke, målning av staket, nya grindar
2020	Installation av nyckel/låssystem i fastigheten. Rökluckor. Upprustning föreningslokal, Utbyte belysning källargångar, Tvättmaskin
2021	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Tagit bort sopnedkast. Övergått till sortering av mat och övrigt avfall . Fasadfogning . Fågelsäkring. Handikapp ramper
2023	Färdigställt tvättstugorna. Avslutat stamspolning och OVK-besiktning. Reparerat garagegolvet. Fortsatt förnyat gården.
2024	Iordningställt föreningslokalen för övernattningsmöjligheter. Underhåll av tak - mossborttagning/behandling.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Eventuell målning av garage, beroende på besiktning och ekonomi.
2026	Ev målning takdetaljer, beroende på besiktning och ekonomi.
2026	Underhåll enligt fastighetsbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	229	300	327	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 316	5 225	5 413	5 628	5 730
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 314	5 527	5 741	5 954	6 061
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	222	257	213	191	0
Årsavgifter, kr/kvm	816	801	771	771	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	82	85	85	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	919	859	853	0
Nettoomsättning, tkr	9 709	8 887	8 500	8 468	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	385	3 212	710	427	1 400
Soliditet, %	34	33	29	28	27

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för året 2020.

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

Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 144 008	0	0	5 144 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	91 547	0	0	91 547
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 091 373	0	-45 781	4 045 592
S:a bundet eget kapital, kr	9 326 928	0	-45 781	9 281 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 161 295	3 211 595	45 781	17 418 671
Årets resultat, kr	3 211 595	-3 211 595	384 585	384 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 372 890	0	430 366	17 803 256
S:a eget kapital, kr	26 699 818	0	384 585	27 084 403

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 781 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	17 372 890
Årets resultat, kr	384 585
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	316 781
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 803 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 803 256

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 708 915	8 868 018
Övriga rörelseintäkter	3	44 387	287 132
Summa rörelseintäkter		9 753 303	9 155 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 072 423	-4 708 396
Övriga externa kostnader	5	-485 841	-430 643
Underhåll enligt plan	6	-316 781	-508 569
Personalkostnader och arvoden	7	-208 878	-204 891
Avskrivningar på markanläggningar, maskiner och inventarier		-101 464	-95 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-1 787 476	1 290 144
Summa rörelsekostnader		-7 972 863	-4 657 812
Rörelseresultat		1 780 440	4 497 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228 209	164 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 624 064	-1 450 688
Summa finansiella poster		-1 395 855	-1 285 742
Resultat efter finansiella poster		384 585	3 211 596
Årets resultat		384 585	3 211 596

Tilläggsupplysning

Årets resultat	384 585	3 211 596
Reservering till fond yttre underhåll	-271 000	-197 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	316 781	508 569
Överskott	430 366	3 523 165

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

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 144 008	5 144 008
Upplåtelseavgifter		91 547	91 547
Fond för yttre underhåll		4 045 592	4 091 373
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 281 147	9 326 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 418 671	14 161 295
Årets resultat		384 585	3 211 595
<i>Summa fritt eget kapital</i>		17 803 256	17 372 890
Summa eget kapital		27 084 403	26 699 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 591 857	38 039 493
Summa långfristiga skulder		39 591 857	38 039 493
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	10 455 628	14 017 012
Leverantörsskulder		375 401	774 590
Aktuella skatteskulder		24 068	20 203
Övriga skulder	18	428 192	401 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 455 031	1 171 632
Summa kortfristiga skulder		12 738 320	16 385 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 414 580	81 124 404

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 917 655	70 725 671
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	480 621	530 341
Inventarier, verktyg och installationer	11	233 546	264 751
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 631 822	71 520 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 632 322	71 521 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 234	12 318
Övriga fordringar		139 502	114 507
Avräkningskonto HSB Östra		2 062 961	1 045 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	253 560	430 961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 482 257	1 603 141
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	7 300 000	8 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		7 300 000	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 782 257	9 603 141
SUMMA TILLGÅNGAR		79 414 580	81 124 404

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	384 585	3 211 596
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 888 940	-1 194 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 273 525	2 016 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	138 490	-275 253
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-85 389	-272 090
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 326 626	1 469 566
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-774 243
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 009 020	-2 009 020
Årets kassaflöde	317 606	-1 313 697
Likvida medel vid årets början	9 045 355	10 359 053
Likvida medel vid årets slut	9 362 961	9 045 356

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 1,7 %

Inventarier 10 %

Tekniska installationer 5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 45 438 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	7 422 108	7 276 584
Hyrer	1 371 028	1 277 994
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	264 480	264 480
Hysesbortfall	-3 815	-4 930
El ej moms	39 300	51 727
El ej moms lokaler	419 997	0
El moms lokaler	162 703	0
El moms	32 464	2 163
Summa nettoomsättning	9 708 915	8 868 018

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift	20 062	10 504
Pantförskrivningsavgift	8 355	4 998
Bonus	0	28 595
Elstöd	0	239 285
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	15 970	3 750
Övriga rörelseintäkter	44 387	287 132

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	823 700	523 479
Elavgifter	1 007 335	1 112 617
Uppvärmningsavgifter	1 094 542	1 071 365
Vatten och avlopp	477 498	375 948
Sophämtning	200 757	203 900
Övrig renhållning	11 301	5 053
Försäkringar	146 402	138 526
Kabel-tv	361 397	361 127
Fastighetsskötsel	613 349	590 792
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	311 080	298 204
Övriga kostnader	25 063	27 385
Summa driftskostnader	5 072 423	4 708 396
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 875	16 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	278 692	267 099
Övriga förvaltningskostnader	41 232	30 819
Konsultarvoden	16 359	44 053
Medlemsavgift HSB	42 710	42 710
Personalkostnader - möten	20 973	13 835
Överlåtelseavgift	28 417	15 502
Avgifter för juridiska åtgärder	40 294	0
Inkasso	289	0
Summa övriga externa kostnader	485 841	430 643
6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	316 781	508 569
Summa underhåll enligt plan	316 781	508 569
7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	170 552	166 350
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	33 076	31 291
Övriga personalkostnader	250	2 250
Summa personalkostnader och arvoden	208 878	204 891
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	1 787 476	1 731 424
Återföring nedskrivning	0	-3 975 748
Avskrivning återföring nedskrivning	0	954 180
Summa av- och nedskrivning av materiella anl.tillgångar	1 787 476	-1 290 144

9 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 581 274	96 795 349
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning, laddstolpar	205 390	0
Årets investering byggnader renovering tvättstugor	0	785 925
Omklassificering från pågående, laddstolpar	0	205 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 786 664	102 786 664
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 060 993	-29 356 562
Avskrivningar på byggnader	-1 787 476	-1 731 424
Avskrivning på laddstolpar	-20 539	-18 827
Avskrivning återföring nedskrivning	0	-954 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 869 008	-32 060 993
Utgående redovisat värde	68 917 655	70 725 671
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Totalt taxeringsvärde	164 200 000	164 200 000

Fastighetsbeteckning: Kv Äpplet 9

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 081 567	1 081 567
Utgående anskaffningsvärde	1 081 567	1 081 567
Ingående avskrivningar enligt plan	-551 226	-501 506
Årets avskrivning enligt plan	-49 720	-49 720
Utgående avskrivning enligt plan	-600 946	-551 226
Utgående redovisat värde	480 621	530 341

11 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	312 050	54 371
Årets investeringar tvätt och torkutrustning	0	257 679
Utgående anskaffningsvärde	312 050	312 050
Ingående avskrivningar enligt plan	-47 299	-20 389
Årets avskrivning enligt plan	-31 205	-26 910
Utgående avskrivning enligt plan	-78 504	-47 299
Utgående redovisat värde	233 546	264 751
12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	0	474 750
Faktura från Opigo	0	19 363
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-189 900
Investeringsmoms	0	-98 823
Omklassificering till byggnad laddstolpar	0	-205 390
Utgående redovisat värde	0	0
13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 560	430 961
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 560	430 961
15 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	7 300 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar	7 300 000	8 000 000

16 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,68	2024-06-30	0	13 007 992
Stadshypotek AB	3,29	2027-06-30	11 694 544	
Stadshypotek AB	3,64	2026-01-30	28 591 229	28 971 697
Stadshypotek AB	3,40	2025-06-30	9 761 712	10 076 816
			50 047 485	52 056 505
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 009 020	1 009 020
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 446 608	13 007 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			39 591 857	38 039 493
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 036 080	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			45 002 385	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			88 034 000	88 034 000
Summa ställda säkerheter			88 034 000	88 034 000
17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			1 009 020	1 009 020
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			9 446 608	13 007 992
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			10 455 628	14 017 012
18 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld			10 654	3 964
Personalens källskatt			52 663	51 402
Lagstadgade sociala avgifter			33 076	31 291
Övriga fonder/avsättningar			331 800	315 000
Summa övriga kortfristiga skulder			428 192	401 656

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	173 453	175 762
Förutbetalda hyror och avgifter	951 025	836 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 908	159 259
Avtalsplacerade inbetalningar	11 645	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 455 031	1 171 632

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Per-Åke Wastesson

Victoria Fristedt

Karl-Axel Edén

Peter Widén

Curt Hagberg

Anna Nöjd

Jörgen Alvetoft

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Nilsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Norrköping, org.nr. 716402-8305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

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 december 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 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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 Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2024 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 provar 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER-ÅKE WASTESSION

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 16:36:40



VICTORIA FRISTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 09:14:37



KARL-AXEL EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:54:02



PETER WIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 09:16:40



CURT HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:01:20



ANNA NÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 07:12:22



JÖRGEN ALVETOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:57:30



JOHAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 16:49:35



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 14:03:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 16:53:03



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 14:03:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 står något i årsredovisningen.