



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Björkalund 1 Norrköping

|                                                                                                                          |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Sparande</b><br>362<br>kr/kvm  | <br><b>Investeringsbehov</b><br>230<br>kr/kvm | <br><b>Skuldsättning</b><br>11 394<br>kr/kvm                                                                                                         |
| <br><b>Räntekänslighet</b><br>16<br>% | <br><b>Energikostnad</b><br>163<br>kr/kvm     | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/> bostadsrattskollen</a> |
| <br><b>Tomträtt</b><br>Nej            | <br><b>Årsavgift</b><br>714<br>kr/kvm         |                                                                                                                                                                                                                                         |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
362 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 = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
230 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  
11 394 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 = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
16 %

#### 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  
163 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  
714 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 Björkalund 1 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769635-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| Norrköping Foajén 1 | 2021-01-01    | 2021                 |

**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.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 44                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3218                     |
| 22                      | p-platser                             | 0                        |
| 6                       | p-platser för motorvärmare            | 0                        |
| 14                      | Laddplatser för elbilar               | 0                        |
| <b>Totalt 86 objekt</b> |                                       | <b>3218</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    |
|--------------------------|------------|------------|
| Tobbe Hallberg           | Ordförande | 2021-05-07 |
| Håkan Larsson            | Ledamot    | 2021-05-07 |
| Carin Ann-Christin Ollén | Ledamot    | 2019-01-01 |
| Marja-Leena Ilovaara     | Ledamot    | 2019-01-01 |
| Marie Skoog              | Ledamot    | 2021-05-07 |
| Erik Tauberman           | Suppleant  | 2021-05-07 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobbe Hallberg, Håkan Larsson, Marie Skoog, Erik Tauberman, Carin Ann-Christin Olldén, Marja-Leena Ilovaara.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Håkan Larsson, Tobbe Hallberg, Marja-Leena Ilovaara, Marie Skoog.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011. Firman tecknas av två i förening.

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

Valberedning har varit: Svante Håkansson (sammankallande), Martin Eriksson samt Anders Törnvall, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande enligt föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under året agerat mot kommunen gällande parkeringssituationen i Björkalund. Kommunens parkeringsnorm om 0,8 parkeringar per bostad är ett problem för många. Till slut fick vi en boendeparkering i den östra delen av Björkalund.

Vi har under året sökt och fått generellt bygglov för inglasning av balkonger. Bygglovets är knutet till Balkongrutans design, då det är den leverantören styrelsen valt.

Föreningen har under året monterat handledare vid entreerna mot gatan.

I december utökades antalet laddplatser för elbil med 6 st. Föreningen har nu 14 platser för elbil. De nya laddarna är kraftigare än de gamla vilket innebär kortare laddningstid. Samtliga platser är uthyrda.

Den 30 juni inbjöds medlemmarna på bouletturnering med korvgrillning.

Styrelsen har under året skrivit sammanlagt 10 informationsbrev till medlemmarna.

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

Inga väsentliga periodiska åtgärder planeras i nuläget.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 362    | 282    | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 394 | 11 563 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 16     | 19     | 0    | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 163    | 123    | 0    | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 398    | 412    | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 714    | 700    | 0    | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 866    | 776    | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 760  | 2 340  | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -529   | -663   | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 70     | 70     | 0    | 0    | 0    |

### **Sparande:**

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.

### **Skuldsättning:**

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.

### **Räntekänslighet:**

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.

### **Energikostnad:**

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.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 73 000 000                 | 0                                                                      | 0                         | 73 000 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 15 490 000                 | 0                                                                      | 0                         | 15 490 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 175 750                    | 0                                                                      | 211 000                   | 386 750                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>88 665 750</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>211 000</b>            | <b>88 876 750</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -175 750                   | -663 223                                                               | -211 000                  | -1 049 973                 |
| Årets resultat, kr                    | -663 223                   | 663 223                                                                | -528 836                  | -528 836                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-838 973</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-739 836</b>           | <b>-1 578 809</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>87 826 777</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-528 836</b>           | <b>87 297 941</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -838 973          |
| Årets resultat, kr                                  | -528 836          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -211 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 578 809</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-1 578 809</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                     | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                 | 2   | 2 751 208                | 2 301 560                |
| Övriga rörelseintäkter                          | 3   | 33 880                   | 194 046                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>2 785 087</b>         | <b>2 495 606</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                 | 4   | -994 892                 | -1 021 240               |
| Övriga externa kostnader                        | 5   | -267 713                 | -293 175                 |
| Underhåll enligt plan                           | 6   | 0                        | -17 250                  |
| Personalkostnader och arvoden                   | 7   | -18 967                  | -9 720                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -1 692 696               | -1 551 638               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-2 974 269</b>        | <b>-2 893 023</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>-189 182</b>          | <b>-397 417</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -339 654                 | -265 806                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-339 654</b>          | <b>-265 806</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-528 836</b>          | <b>-663 223</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>-528 836</b>          | <b>-663 223</b>          |

## Tilläggsupplysning

|                                              |                 |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat                               | -528 836        | -663 223        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -211 000        | -193 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0               | 17 250          |
| <b>Underskott</b>                            | <b>-739 836</b> | <b>-838 973</b> |

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

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8   | 122 998 390        | 124 691 087        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>122 998 390</b> | <b>124 691 087</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>122 998 890</b> | <b>124 691 587</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |     | 1 612              | 1 425              |
| Övriga fordringar                              |     | 360 764            | 31 828             |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 986 768            | 701 115            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 146 589            | 160 476            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 495 733</b>   | <b>894 844</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11  | 200 000            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>200 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 695 733</b>   | <b>894 844</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>124 694 623</b> | <b>125 586 431</b> |

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                    |                    |
| Insatser                                                 |     | 73 000 000         | 73 000 000         |
| Upplåtelseavgifter                                       |     | 15 490 000         | 15 490 000         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 386 750            | 175 750            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>88 876 750</b>  | <b>88 665 750</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                      |     | -1 049 973         | -175 750           |
| Årets resultat                                           |     | -528 836           | -663 223           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>-1 578 809</b>  | <b>-838 973</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>87 297 941</b>  | <b>87 826 777</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                              | 12  | 24 084 288         | 24 443 192         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>24 084 288</b>  | <b>24 443 192</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13  | 12 580 984         | 12 760 444         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 164 242            | 238 130            |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 222 340            | 0                  |
| Övriga skulder                                           | 14  | 10 746             | 1 989              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 15  | 334 081            | 315 899            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>13 312 393</b>  | <b>13 316 461</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>124 694 623</b> | <b>125 586 431</b> |

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Byggnader 1,5 %

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.

Föreningen saknar underskottsavdrag .

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. paketering via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

| 2 Nettoomsättning                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                               | 2 298 168        | 1 968 507        |
| Hyror parkeringsplatser                   | 215 520          | 170 083          |
| Gästrum / Övernattningsrum                | 13 800           | 7 600            |
| Intäkter el och varmvatten                | 237 320          | 155 170          |
| Övriga intäkter                           | 200              | 200              |
| <b>Summa nettoomsättning</b>              | <b>2 751 208</b> | <b>2 301 560</b> |
| 3 Övriga rörelseintäkter                  | 2022             | 2021             |
| Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift     | 9 171            | 38 097           |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 21 676           | 3 083            |
| Ersättning från försäkringsbolag          | 3 033            | 152 866          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>33 880</b>    | <b>194 046</b>   |

| 4 Driftskostnader                              | 2022           | 2021             |
|------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Löpande underhåll                              | 21 152         | 225 463          |
| Elavgifter                                     | 223 362        | 134 124          |
| Uppvärmningsavgifter                           | 187 046        | 177 667          |
| Vatten och avlopp                              | 113 295        | 84 013           |
| Sophämtning                                    | 56 339         | 46 197           |
| Övrig renhållning                              | 0              | 1 630            |
| Försäkringar                                   | 63 844         | 56 401           |
| Kabel-tv                                       | 76 020         | 72 185           |
| Fastighetsskötsel                              | 236 335        | 185 401          |
| Övriga kostnader                               | 17 500         | 38 158           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                   | <b>994 892</b> | <b>1 021 240</b> |
| 5 Övriga externa kostnader                     | 2022           | 2021             |
| Revisionsarvoden                               | 19 000         | 13 250           |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 82 500         | 75 625           |
| Avtal vicevärdsuppdrag                         | 126 120        | 123 376          |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 5 979          | 7 548            |
| Konsultarvoden                                 | 0              | 14 481           |
| Medlemsavgift HSB                              | 18 950         | 18 950           |
| Möteskostnader                                 | 2 872          | 1 780            |
| Medlemsaktiviteter                             | 1 206          | 0                |
| Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift      | 11 088         | 38 097           |
| Övriga externa tjänster                        | 0              | 68               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>267 713</b> | <b>293 175</b>   |
| 6 Underhåll enligt plan                        | 2022           | 2021             |
| Underhåll enligt plan                          | 0              | 17 250           |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>             | <b>0</b>       | <b>17 250</b>    |
| 7 Personalkostnader och arvoden                | 2022           | 2021             |
| Arvode styrelse                                | 12 000         | 5 600            |
| Arvode föreningsvald revisor                   | 600            | 1 200            |
| Övriga arvoden/valberedning                    | 0              | 1 200            |
| Sociala avgifter                               | 6 367          | 1 720            |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b>     | <b>18 967</b>  | <b>9 720</b>     |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark                                        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2141               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 2021               |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Omklassifisering från pågående                              |                    | 108 160 830        |
| Årets Investering                                           | 0                  | 6 081 895          |
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                          | 114 242 725        |                    |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 12 000 000         | 12 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>126 242 725</b> | <b>126 242 725</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -1 551 638         | 0                  |
| Årets avskrivningar                                         | -1 692 696         | -1 551 638         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-3 244 335</b>  | <b>-1 551 638</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>122 998 390</b> | <b>124 691 087</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 69 000 000         | 39 185 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 14 600 000         | 16 400 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>83 600 000</b>  | <b>55 585 000</b>  |
| Fastighetsbeteckning: Foajén 1                              |                    |                    |
| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| Andel i HSB                                                 | 500                | 500                |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 146 589            | 160 476            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   | <b>146 589</b>     | <b>160 476</b>     |
| 11 Övriga kortfristiga placeringar                          | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| Räntebärande konto HSB                                      | 200 000            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                       | <b>200 000</b>     | <b>0</b>           |

| 12 Skulder till kreditinstitut                                                  |                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Låneinstitut</b>                                                             | <b>Ränta Konv datum</b> |                   |                   |
| SEB                                                                             | 0,65 2022-02-28         | 0                 | 12 401 540        |
| SEB                                                                             | 2,91 2023-02-28         | 12 222 080        | 0                 |
| SEB                                                                             | 0,75 2024-02-28         | 12 222 080        | 12 401 540        |
| SEB                                                                             | 0,90 2026-02-28         | 12 221 112        | 12 400 556        |
|                                                                                 |                         | <b>36 665 272</b> | <b>37 203 636</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                        |                         | 538 364           | 538 364           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 12 042 620        | 12 222 080        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>24 084 288</b> | <b>24 443 192</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                         | 2 153 456         | 2 153 456         |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 33 973 452        | 34 511 816        |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                       |                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                          |                         | 37 742 000        | 37 742 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                 |                         | <b>37 742 000</b> | <b>37 742 000</b> |
| 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut                     |                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)           |                         | 538 364           | 538 364           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)          |                         | 12 042 620        | 12 222 080        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                           |                         | <b>12 580 984</b> | <b>12 760 444</b> |
| 14 Övriga skulder                                                               |                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| Redovisningskonto för moms                                                      |                         | 4 186             | 1 989             |
| Personalens källskatt                                                           |                         | 3 600             | 0                 |
| Lagstadgade sociala avgifter                                                    |                         | 2 961             | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                                        |                         | <b>10 746</b>     | <b>1 989</b>      |

| 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                          | 0              | 8 000          |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 3 750          | 1 720          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 987         | 4 943          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 235 466        | 225 098        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 80 894         | 76 138         |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 1 984          | 0              |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>334 081</b> | <b>315 899</b> |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tobbe Hallberg

Marja-Leena Ilovaara

Håkan Larsson

Ann-Christin Olldén

Marie Skoog

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Svante Håkansson  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkalund 1 Norrköping, org.nr. 769635–1423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 1 Norrköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av årsredovisningen. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkalund 1 Norrköping för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Svante Håkansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOBBE HALLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:35:46



**ANN-CHRISTIN OLLDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:03:17



**MARIE SKOOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 15:51:17



**HÅKAN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 09:49:13



**MARJA-LEENA ILOVAARA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 08:59:31



**SVANTE HÅKANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 19:55:52



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 07:29:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVANTE HÅKANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 19:59:18



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 07:29:31



# 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.