



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Grenadjärparken i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Grenadjärparken i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769613-0249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Troppen 2	2007-01-01	2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 354
11	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 58 objekt</b>		<b>2 354</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

18 st	2 rok	49,0-72,5 m <sup>2</sup>
4 st	3 rok	80,5 m <sup>2</sup>
6 st	4 rok	103,0-104,5 m <sup>2</sup>
2 st	5 rok	118,0 m <sup>2</sup>



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Bandolin	Ordförande	2020-04-27	
Eva Neander	Ledamot	2016-05-18	
Pål Anders Stensson	Ledamot	2019-05-17	2023-07-07
Inger M Jonsson	Ledamot	2020-04-27	
Ulla Furendal	Ledamot	2014-05-15	
Christer Cardell	Ledamot	2023-07-07	
Linda Torpfeldt	HSB Ledamot	2022-09-28	
Marcus Moberg	Ledamot	2018-05-08	
Erik Gustafsson	Ledamot	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Bandolin, Ulla Furendal, Eva Neander och Christer Cardell

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eva Neander, Eva Bandolin, Marcus Moberg och Erik Gustafsson.

Revisorer har varit: Anna-Lena Karlsson med Kalevi Lehtikainen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Leif Alatalo (sammankallande) och Carina Hollingby, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Eva Bandolin

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 507 170 kr. Under året har föreningen amorterat 2 779 220 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2024-10-16 och ett rörligt lån.

Styrelsen kommer att hålla koll på hur räntor och energipriser utvecklas inför framtida beslut om årsavgiften.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-19.

Föreningen har under året genomfört byte av reglerutrustning i undercentralen och spolat stammar i alla tre husen.

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

Föreningen måste byta telefoner i hissarna eftersom de vi har är omoderna och slutar fungera under 2024.

För att bli så energieffektiva som möjligt försöker föreningen hitta sätt att spara energi. Vi har därför bitt alla medlemmar att göra en funktionskontroll av termostater till element i lägenheten. Med den nya reglerutrustningen hoppas vi på att bättre kunna hålla koll på vår energiförbrukning. Styrelsen har också beslutat att byta ut takfläktarna i alla tre husen.

Styrelsen har haft ett möte med egenföretagaren och trädgårdsmästare Stina Hammar för att få idéer på hur vi kan planera för att förbättra vår trädgård och göra den ännu mer tillgänglig och trevlig och vara i.

Två relativt nyplanterade äppelträd som inte tagit sig ersattes på Stina Hammars inrådan med nya träd. Vi har planer att till våren plantera en syrenhäck och fem träd utmed staketet mellan oss och grannfastigheten.

Föreningen har under året ingått ett avtal med Fire safe som hjälper oss att kontrollera våra rökluckor i varje hus samt brandsläckaren i tvättstugan. Övrig brandsyn utförs löpande av styrelsen.

Inför 2024 har vi bytt försäkringsbolag från Folksam till Länsförsäkringar. HSB-mälardalarna har tillsammans med Länsförsäkringar tagit fram en försäkringsmodell för bostadsrättsföreningar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Under året har ordförande har deltagit i ordförandeträffar. Sekreterare och ordförande deltog i ett digitalt möte ang stadgeändringarna, samt ett informationsmöte om Mitt HSB.

Medlemmarna har under året informeras huvudsakligen genom informationsblad som anslås på tavlor i entréer och på föreningens facebookside. Under årsstämman ges aktuell information och styrelsen lyssnar in synpunkter från medlemmarna. Ibland delar vi ut informationsblad i brevinkasten.

I maj hade föreningen en träff i trädgården då vi städade och rensade ogräs. Avslutningsvis bjöds alla på grillad korv. I september bjöd vi in till fest på Lanas kolgrillsbar med musik och grillspett. I oktober träffades några på innergården och planterade lökar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	262	336	342	290
Skuldsättning, kr/kvm	8 712	9 892	10 011	10 107	10 191
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 712	9 892	10 011	10 107	10 191
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	246	245	203	186	196
Årsavgifter, kr/kvm	901	898	885	877	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	962	947	929	915	913
Nettoomsättning, tkr	2 264	2 230	2 187	2 154	2 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-291	-209	147	75	-22
Soliditet, %	58	55	55	55	55

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. I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och telefoni.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader vid omsättning av befylliga lån.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 780 000	0	0	28 780 000
Underhållsfond, kr	561 331	0	133 000	694 331
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>29 341 331</b>	<b>0</b>	<b>133 000</b>	<b>29 474 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	157 124	-209 218	-133 000	-185 094
Årets resultat, kr	-209 218	209 218	-290 706	-290 706
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-52 094</b>	<b>0</b>	<b>-423 706</b>	<b>-475 800</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 289 237</b>	<b>0</b>	<b>-290 706</b>	<b>28 998 531</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 000 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	-52 094
Årets resultat, kr	-290 706
Reservation till underhållsfond, kr	-343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-475 800</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-475 800</b>
------------------------------------	-----------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 263 964	2 229 701
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	43 589	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 307 553</b>	<b>2 229 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 481 478	-1 469 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 011	-46 767
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 829	-62 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-565 821	-565 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 157 139</b>	<b>-2 144 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>150 414</b>	<b>85 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 220	12 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-498 340	-306 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 120</b>	<b>-294 437</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 706</b>	<b>-209 218</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	48 452 436	49 018 257
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 520	64 520
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>48 516 956</u>	<u>49 082 777</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
Placeringar	Not 13	0	1 000 000
		<u>500</u>	<u>1 000 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>48 517 456</u></b>	<b><u>50 083 277</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	-8 190	-3 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 341 349	2 863 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 760	117 311
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 425 919</u>	<u>2 977 455</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 425 919</u></b>	<b><u>2 977 455</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>49 943 375</u></b>	<b><u>53 060 732</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 780 000	28 780 000
Fond för yttre underhåll		694 331	561 331
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>29 474 331</u>	<u>29 341 331</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-185 094	157 124
Årets resultat		-290 706	-209 218
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-475 800</u>	<u>-52 094</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>28 998 531</u></b>	<b><u>29 289 237</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 046 442	14 898 432
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 046 442</u>	<u>14 898 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	10 460 728	8 387 958
Leverantörsskulder		106 971	120 119
Skatteskuld		3 032	932
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 803	50 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	299 869	313 686
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 898 403</u>	<u>8 873 064</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>20 944 845</u>	<u>23 771 496</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>49 943 375</u></b>	<b><u>53 060 732</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-290 706	-209 218
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>565 821</u>	<u>565 820</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	275 115	356 602
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	91 736	-129 612
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-47 431</u>	<u>93 212</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 420	320 202
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-201 425</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-201 425
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 779 220</u>	<u>-279 220</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 779 220	-279 220
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 459 800</b>	<b>-160 444</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 768 155</b>	<b>3 928 599</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 308 355</b>	<b>3 768 155</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,07
Markanläggningar	10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 960 872	1 922 472
Hyror	113 400	104 850
Övriga avgifter	181 156	191 300
Övriga intäkter	8 536	11 579
Bruttoomsättning	<u>2 263 964</u>	<u>2 230 201</u>
Hysesbortfall	0	-500
	<b>2 263 964</b>	<b>2 229 701</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	43 589	0
	<b>43 589</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	267 911	265 262
Reparationer	139 489	100 359
El	195 792	237 295
Uppvärmning	319 037	272 668
Vatten	63 663	67 782
Sophämtning	49 449	43 099
Övriga avgifter	109 765	111 581
Förvaltningskostnader	72 784	63 554
Fastighetsavgift	47 670	46 470
Övriga driftskostnader	5 920	1 435
Planerat underhåll	210 000	260 241
	<b>1 481 478</b>	<b>1 469 747</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	939
Juridiska avgifter	150	300
Revisionskostnad	14 400	10 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	9 761	18 653
Medlemsavgift HSB	15 500	11 500
Övriga kostnader	1 200	5 000
	<b>41 011</b>	<b>46 767</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 180	46 995
Övriga arvoden	5 040	2 240
Revisorsarvode	4 390	4 196
Sociala kostnader	10 219	8 718
	<b>68 829</b>	<b>62 149</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	554 178	554 178
Markanläggningar	11 643	11 642
	<b>565 821</b>	<b>565 820</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	56 856	12 496
Ränteintäkter skattekonto	364	20
	<b>57 220</b>	<b>12 516</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	498 060	305 240
Övriga finansiella kostnader	280	1 713
	<b>498 340</b>	<b>306 953</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	51 579 000	51 494 000
Årets investeringar	0	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 579 000	51 579 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 665 526	-5 111 348
Årets avskrivningar	-554 178	-554 178
Utgående avskrivningar	-6 219 704	-5 665 526
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 359 296</b>	<b>45 913 474</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>48 359 296</b>	<b>48 913 474</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	116 425	0
Årets investeringar	0	116 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 425	116 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 642	0
Årets avskrivningar	-11 643	-11 642
Utgående avskrivningar	-23 285	-11 642
<b>Bokfört värde</b>	<b>93 141</b>	<b>104 783</b>
Taxeringsvärde för Troppen 2 i Örebro. Värdeår 2007.		
Byggnad - bostäder hyreshus	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000
Mark - bostäder hyreshus	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde totalt	56 000 000	56 000 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Konst	64 520	64 520
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
<b>Not 13 Placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-03-25, ränta 0,55 %	0	1 000 000
	0	1 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-8 190	-3 190		
		<b>-8 190</b>	<b>-3 190</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		32 994	19 198		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 308 355	2 768 155		
Övriga fordringar		0	75 981		
		<b>1 341 349</b>	<b>2 863 334</b>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	28 780 000	561 331	157 124	-209 218	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-209 218	209 218	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-210 000	210 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		343 000	-343 000		
Årets resultat				-290 706	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>28 780 000</b>	<b>694 331</b>	<b>-185 094</b>	<b>-290 706</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32468780	0,67%	2024-10-16	7 215 500	70 000
Stadshypotek AB	172825	3,55%	2027-06-30	3 694 012	100 000
Stadshypotek AB	204175	3,74%	2026-03-30	2 540 730	34 020
Stadshypotek AB	54518	1,12%	2025-01-30	3 988 920	43 200
Swedbank	2852481056	4,77%	2024-06-28	3 068 008	32 000
				20 507 170	279 220
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>10 046 442</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					19 111 070
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 714 000	25 714 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>25 714 000</b>	<b>25 714 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				279 220	1 779 220
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 181 508	6 608 738
				<b>10 460 728</b>	<b>8 387 958</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				10 220	8 718
Källskatt				17 583	16 025
Övriga kortfristiga skulder				0	25 625
				<b>27 803</b>	<b>50 368</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				206 323	208 116
Upplupna räntekostnader				7 873	8 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				85 673	97 059
				<b>299 869</b>	<b>313 686</b>

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Eva Bandolin

Eva Neander

Inger M Jonsson

Ulla Furendal

Christer Cardell

Marcus Moberg

Erik Gustafsson

Linda Torpfeldt

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

Anna-Lena Karlsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grenadjärparken i Örebro, org.nr. 769613-0249

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Grenadjärparken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA BANDOLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:45:34



**ERIK GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:06:52



**LINDA TORPFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:38:26



**MARCUS MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:08:55



**ULLA FURENDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:43:51



**INGER M JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:22:34



**CHRISTER CARDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 08:56:38



**EVA NEANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:58:27



**ANNA-LENA KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 23:18:58



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:51:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Grenadjärparken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-LENA KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 23:21:25

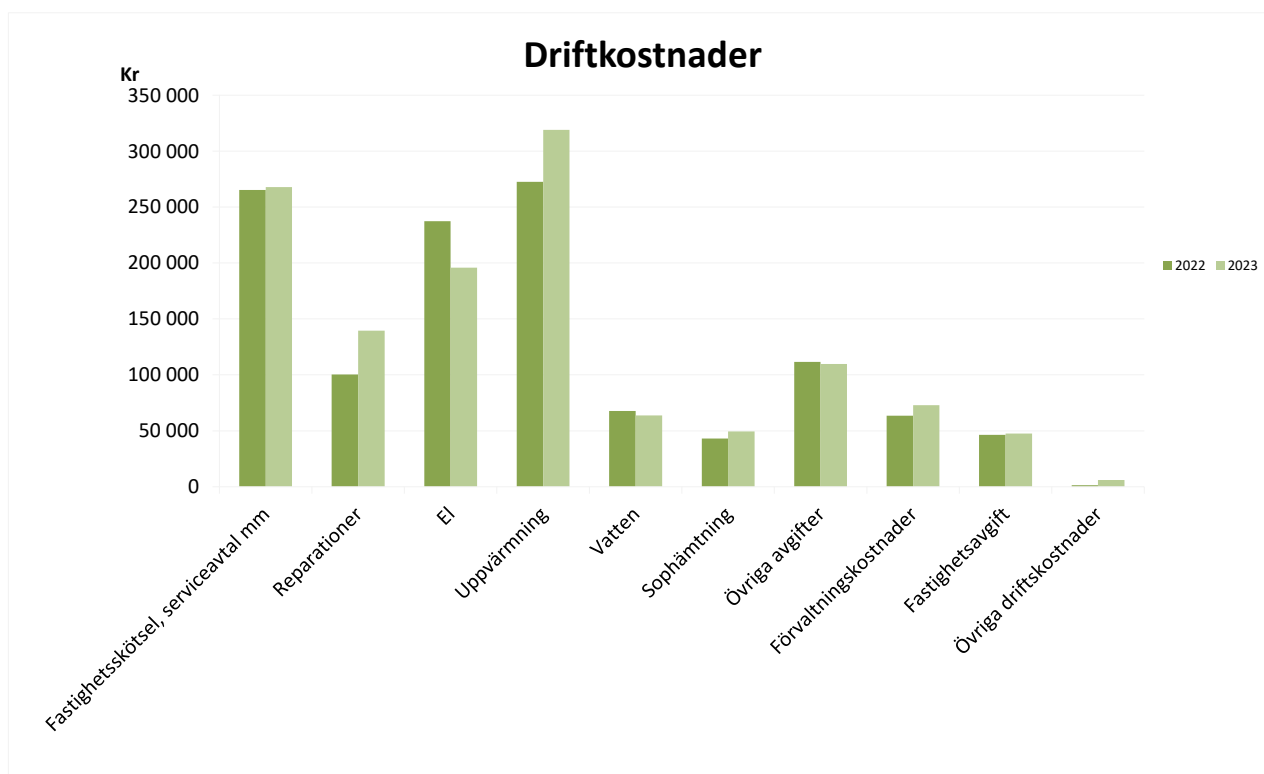
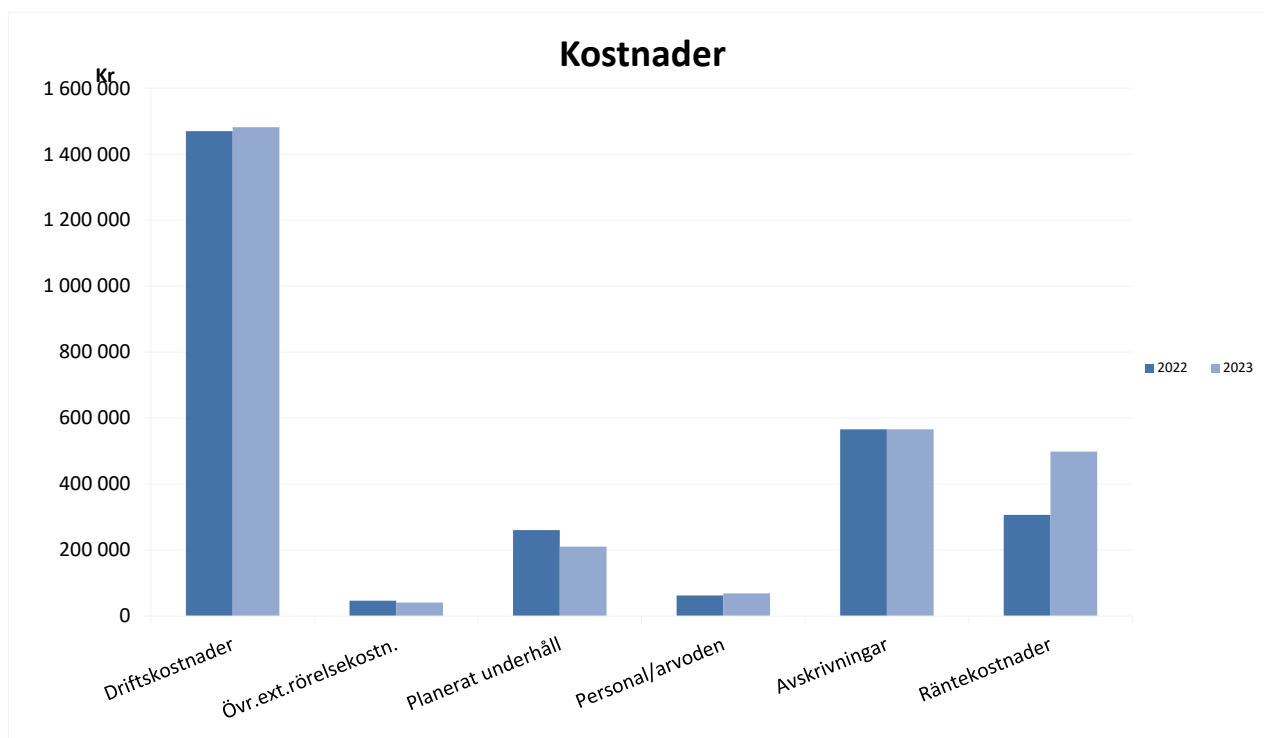


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:53:20







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Grenadjärparken i Örebro



206  
KR/KVM  
SPARANDE



8712  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



10%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



246  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



833  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 206 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 8712 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  10%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  246 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 833 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.