



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769607-7390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköpings kommun:

| Fastighet         | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Konstantinopel 18 | 2003-05-02    | 2003                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 253                      |
| 1                | garageplatser (30 platser)            | 698                      |
| 42               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 778                    |
| Totalt 45 objekt |                                       | 5 729                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 8 st 3 rok, 23 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 10 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------------|------------|------------|
| Pia Upola             | Ordförande | 2024-05-30 |
| Annika Norén          | Ledamot    | 2023-05-30 |
| Inga-Britt Gustafsson | Ledamot    | 2024-05-30 |
| Robert Ahlqvist       | Ledamot    | 2024-05-30 |
| Lennart Olsson        | Ledamot    | 2023-05-30 |
| Göran Gabrielson      | Suppleant  | 2024-05-30 |
| Leif Orvar            | Suppleant  | 2024-05-30 |
| Peder Larsson         | Suppleant  | 2023-05-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Annika Norén, Lennart Olsson och Pia Upola samt suppleanterna Peder Larsson och Göran Gabrielson.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Maria Sukhova med Joakim Häll som suppleant.

Valberedning har varit: Kåre Fjellman (sammankallande) och Anette Struwe, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande.

Två extra amorteringar gjordes på totalt 1 100 000 kr.

Takfotsnät har installerats för att förhindra fåglar att dra ut isolering.

Glöggkväll där medlemmarna bjöds in till utomhusmingel genomfördes den 11 december.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % from 2025-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2022  | Nytt passersystem och porttelefoner                         |
| 2021  | Gemensamt el abonnemang med under-mätare                    |
| 2019  | Elbils-laddare på samtliga garageplatser installerade       |
| 2012  | Installation av elvärme i hänggrännor och stuprör mot gatan |

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

Renovering av hissar, 4 stycken.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 218   | 235   | 292   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 471 | 6 491 | 6 832 | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 561 | 6 835 | 7 194 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 9     | 10    | 11    | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 190   | 215   | 177   | 174   | 139   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 730   | 724   | 693   | 0     | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 81    | 83    | 83    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 751   | 831   | 796   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 298 | 4 178 | 3 962 | 3 904 | 3 732 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 563   | 389   | 503   | 609   | 914   |
| Soliditet, %                           | 64    | 63    | 62    | 61    | 60    |

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats ut bakåt i tiden.

Beräkningsgrunden har ändrats och from år 2024 ska garageyta räknas vilket innebär att kvm LOA har ökat. Nyckeltalen har inte räknats om bakåt i tiden.

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. Enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el i årsavgiften. Omräkning har ej skett för år 2022.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<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               | 28 179 008                 | 0                                                                      | 0                         | 28 179 008                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 22 221 500                 | 0                                                                      | 0                         | 22 221 500                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 825 379                  | 0                                                                      | 241 311                   | 3 066 690                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>53 225 887</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>241 311</b>            | <b>53 467 198</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 518 450                  | 388 826                                                                | -241 311                  | 4 665 965                  |
| Årets resultat, kr                    | 388 826                    | -388 826                                                               | 563 140                   | 563 140                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 907 276</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>321 829</b>            | <b>5 229 105</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>58 133 163</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>563 140</b>            | <b>58 696 303</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 311 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 | 4 907 276        |
| Årets resultat, kr                                  | 563 140          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -241 311         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 229 105</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>5 229 105</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 297 527                | 4 177 705                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 650                    | -241                     |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 305 177</b>         | <b>4 177 464</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 137 894               | -2 242 712               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -52 346                  | -58 660                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -123 855                 | -69 213                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -688 777                 | -691 200                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 002 871</b>        | <b>-3 061 785</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 302 306</b>         | <b>1 115 678</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 34                       | 1 570                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -739 199                 | -728 423                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-739 165</b>          | <b>-726 853</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>563 140</b>           | <b>388 826</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>563 140</b>           | <b>388 826</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>563 140</b>           | <b>388 826</b>           |

| BALANSRÄKNING                                |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 90 232 941 | 90 921 718 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | Not 8  | 0          | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar       |        | 90 232 941 | 90 921 718 |
| Summa Anläggningstillgångar                  |        | 90 232 941 | 90 921 718 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 139 669    | 62 979     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 414 123    | 562 827    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 121 271    | 140 081    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 675 063    | 765 886    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 10 | 15 300     | 14 104     |
| Summa Kassa och bank                         |        | 15 300     | 14 104     |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 690 363    | 779 990    |
| Summa Tillgångar                             |        | 90 923 304 | 91 701 708 |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 50 400 508 | 50 400 508 |
| Fond för yttre underhåll  | 3 066 690  | 2 825 379  |
| Summa Bundet eget kapital | 53 467 198 | 53 225 887 |

#### Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 4 665 965 | 4 518 450 |
| Årets resultat           | 563 140   | 388 826   |
| Summa Fritt eget kapital | 5 229 105 | 4 907 276 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 58 696 303 | 58 133 163 |
|--------------------|------------|------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 20 000 000 | 19 763 500 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 20 000 000 | 19 763 500 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 11 343 500 | 12 894 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 262 861    | 409 161    |
| Skatteskulder                                   |        | 8 517      | 6 795      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 24 237     | -74        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 587 886    | 495 163    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 12 227 001 | 13 805 045 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 32 227 001 | 33 568 545 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 90 923 304 | 91 701 708 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 1 302 306                | 1 115 678                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 688 777                  | 691 200                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 688 777                  | 691 200                  |
| Erhållen ränta                                                               | 34                       | 1 570                    |
| Erlagd ränta                                                                 | -756 316                 | -693 366                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 234 800                | 1 115 083                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -57 956                  | -10 598                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -10 427                  | 78 401                   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -68 382                  | 67 803                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 166 417                | 1 182 886                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 314 000               | -1 714 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 314 000               | -1 714 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | -147 583                 | -531 114                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 576 834                  | 1 107 948                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 429 252                  | 576 834                  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med fg års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 3 301 608                | 3 254 892                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 187 051                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 418 740                  | 392 880                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 288 000                  | 283 500                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 54 947                   | 203 273                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 47 181                   | 43 160                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 297 527</b>         | <b>4 177 705</b>         |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 297 527</b>         | <b>4 177 705</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 7 650                    | -241                     |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>7 650</b>             | <b>-241</b>              |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -221 302                 | -258 228                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -48 559                  | -34 857                  |
|       | Reparationer                                    | -254 697                 | -244 146                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -103 219                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -4 362                   |
|       | El                                              | -331 279                 | -313 263                 |
|       | Uppvärmning                                     | -631 049                 | -641 169                 |
|       | Vatten                                          | -124 374                 | -128 166                 |
|       | Sophämtning                                     | -95 876                  | -70 670                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -82 594                  | -79 788                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -144 853                 | -160 551                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -118 660                 | -116 938                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -80 232                  | -77 306                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -4 420                   | -10 049                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 137 894</b>        | <b>-2 242 712</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -5 179                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -19 832                  | -25 795                  |
|       | Extern revision                       | -16 250                  | -18 920                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -5 760                   | -5 760                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -5 325                   | -8 185                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-52 346</b>           | <b>-58 660</b>           |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -91 400                  | -35 600                  |
|       | Sociala avgifter               | -11 451                  | -7 784                   |
|       | Övriga personalkostnader       | -21 004                  | -25 829                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-123 855</b>          | <b>-69 213</b>           |

Föreningen har ingen anställd personal. Principen för utbetalning av arvoden har ändrats år 2024 jämfört med tidigare år, varför jämförelse mellan åren blir bristfällig.

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 82 713 500         | 82 713 500         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 17 280 000         | 17 280 000         |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>99 993 500</b>  | <b>99 993 500</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -9 071 782         | -8 380 582         |
|       | Årets avskrivningar                          | -688 777           | -691 200           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-9 760 559</b>  | <b>-9 071 782</b>  |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>90 232 941</b>  | <b>90 921 718</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 76 000 000         | 76 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 4 437 000          | 4 437 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 26 000 000         | 26 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 583 000            | 583 000            |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>107 020 000</b> | <b>107 020 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 50 000 000         | 50 000 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>50 000 000</b>  | <b>50 000 000</b>  |

| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|-------|------------------------------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                            |        |        |
|----------------------------|--------|--------|
| Ingående anskaffningsvärde | 67 444 | 67 444 |
|----------------------------|--------|--------|

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>67 444</b> | <b>67 444</b> |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|

*Ackumulerade avskrivningar*

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Ingående avskrivningar | -67 444 | -67 444 |
|------------------------|---------|---------|

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-67 444</b> | <b>-67 444</b> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|

|                                 |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| <i>Utgående redovisat värde</i> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|---------------------------------|----------|----------|

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Avräkningskonto HSB | 413 952 | 562 731 |
|---------------------|---------|---------|

|                   |     |    |
|-------------------|-----|----|
| Övriga fordringar | 171 | 96 |
|-------------------|-----|----|

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>414 123</b> | <b>562 827</b> |
|--------------------------------|----------------|----------------|

| Not 10 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                         |        |        |
|-------------------------|--------|--------|
| Bankkonto Handelsbanken | 14 980 | 11 810 |
|-------------------------|--------|--------|

|                     |     |       |
|---------------------|-----|-------|
| Bankkonto Collector | 320 | 2 294 |
|---------------------|-----|-------|

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>15 300</b> | <b>14 104</b> |
|-----------------------------|---------------|---------------|

| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|---------------|-----------------------------|
|---------------------|------------------|--------------------|---------------|-----------------------------|

|                 |       |            |           |        |
|-----------------|-------|------------|-----------|--------|
| Stadshypotek AB | 3,72% | 2028-03-01 | 6 380 000 | 80 000 |
|-----------------|-------|------------|-----------|--------|

|                 |       |            |           |   |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|
| Stadshypotek AB | 3,49% | 2025-03-03 | 5 200 000 | 0 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|

|              |       |            |           |         |
|--------------|-------|------------|-----------|---------|
| SEB Bolån AB | 0,76% | 2025-03-28 | 6 063 500 | 134 000 |
|--------------|-------|------------|-----------|---------|

|                 |       |            |           |   |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|
| Stadshypotek AB | 0,92% | 2026-03-01 | 6 700 000 | 0 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|

|                 |       |            |           |   |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|
| Stadshypotek AB | 1,56% | 2027-03-01 | 7 000 000 | 0 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---|

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>31 343 500</b> | <b>214 000</b> |
|-------------------|----------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 20 000 000 |
|-----------------|------------|

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 80 000 |
|-------------------------------------------|--------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 11 263 500 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 11 343 500 |
|-----------------|------------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 214 000 |
|-------------------------------------------------------|---------|

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 856 000 |
|----------------------------------------------|---------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,03% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 3,72%     | 2028-03-01 | 6 380 000         | 80 000               |
| Stadshypotek AB | 3,49%     | 2025-03-03 | 5 200 000         | 0                    |
| SEB Bolån AB    | 0,76%     | 2025-03-28 | 6 063 500         | 134 000              |
| Stadshypotek AB | 0,92%     | 2026-03-01 | 6 700 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB | 1,56%     | 2027-03-01 | 7 000 000         | 0                    |
|                 |           |            | <b>31 343 500</b> | <b>214 000</b>       |

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 263 500

Kortfristig del 11 343 500

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

## Övriga skulder

Momsskuld 24 237 -74

Summa Övriga skulder 24 237 -74

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 303 213 313 001

Upplupna räntekostnader 49 239 66 356

Övriga upplupna kostnader 235 434 115 806

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 587 886 495 163

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping, org.nr. 769607-7390

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PIA UPOLA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 19:38:08



**ROBERT AHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:39:16



**LENNART OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:23:35



**ANNIKA NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:01:33



**INGA-BRITT GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:39:06



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:13:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:12:38



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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