



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 171 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 211 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 223 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 0 %	 <b>Energikostnad</b> 208 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 678 kr/kvm	

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Malmen i Norrköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
171 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
211 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
223 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
0 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
208 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
678 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malmen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 6	1962-01-01	1962

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	191
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 810
16	garageplatser	270
<b>Totalt 75 objekt</b>		<b>4 271</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Jaani	Ordförande	2023-11-29	2024-11-28
Jesper Rönnqvist	Ordförande	2024-11-28	
Göran Sundin	Ledamot	2023-11-29	
Annelie Engwall	Ledamot	2024-11-28	
Carl Torell	Ledamot	2023-11-29	
Arthur Rydfelt	Ledamot	2024-11-28	
Linda Holmqvist	Ledamot HSB	2024-11-28	
Erika Hellman	Ledamot HSB	2023-11-29	2024-11-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Rönnqvist, Göran Sundin och Carl Torell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jesper Rönnqvist, Annelie Engwall, Carl Torell och Arthur Rydfelt.

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

Valberedning har varit: Teija Torell (sammankallande) samt Jan Jaani, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med 4%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 7 maj 2025.

Under verksamhetsåret har hissarna renoverats med installation av nödtelefon samt nytt styrsystem.

Årtal	Åtgärd
1999	Utbyte av vatten- och avloppsstammar, cirkulationspumpar samt helrenovering av samtliga badrum.
2007	Utbyte av samtliga fönster och byte av entrédörrar och garageport.
2007	Installation av tvåvägskommunikation i hissarna.
2014/2015	Renovering av tak slutfördes (påbörjades år 2013/2014).
2017/2018	Byte till säkerhetsdörrar, installation av fastighetsboxar.
2017/2018	Relining av dagvattenledning.
2017/2018	OVK-besiktning med åtgärder.
2021/2022	Underhåll (olja och färg) entrédörrar och hissar.
2022/2023	Skräprensning på vind, källare och andra förrådsutrymmen.
2022/2023	Lokal för möte har renoverats och iordningställt.
2022/2023	Stödmur till möteslokal har reparerats.
2022/2023	Uteplatser har fått en uppdatering och träd som drabbats av blixtnedslag har fått en ansning.
2022/2023	Målning av garagedörrar, dörr till uteplats och skyltfönster till våra uthyrningslokaler.
2022/2023	Låsreparation i samband med försök till inbrott på vind och förrådsutrymmen.
2022/2023	Låsbyte i möteslokal.
2023	Takbyte är genomfört.
2024	Lokal med övernattningsrum, färdigställt. OVK Besiktning utfört.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av avluftnings-system och omkoppling av rör i central för vatten o värme.
2025	Renovering av vådringsbalkong och ombyggnad till samlingsbalkong.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	171	130	120	148	154
Skuldsättning, kr/kvm	223	488	658	976	996
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	250	512	691	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	208	242	228	205	187
Årsavgifter, kr/kvm	678	651	565	558	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	657	664	639	579	577
Nettoomsättning, tkr	2 775	2 655	2 460	2 348	2 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	373	299	289	266	482
Soliditet, %	85	77	72	64	63

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Från år 2023/2024 så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	293 392	0	0	293 392
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	145 928	0	0	145 928
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 988 740	0	-18 657	2 970 083
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 428 060</b>	<b>0</b>	<b>-18 657</b>	<b>3 409 403</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 539 157	299 230	18 657	4 857 044
Årets resultat, kr	299 230	-299 230	372 739	372 739
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 838 387</b>	<b>0</b>	<b>391 396</b>	<b>5 229 783</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 266 447</b>	<b>0</b>	<b>372 739</b>	<b>8 639 186</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 657 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	4 838 387
Årets resultat, kr	372 739
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 657
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 229 783</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>5 229 783</b>

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

## RESULTATRÄKNING

2024-09-01  
2025-08-312023-09-01  
2024-08-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 774 571	2 655 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 776	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 804 347</b>	<b>2 655 314</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 017 480	-1 906 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 135	-101 787
Personalkostnader	Not 6	-145 483	-106 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-197 071	-162 789
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-58 090
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 434 170</b>	<b>-2 335 478</b>

## Rörelseresultat

370 177

319 836

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 667	72 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 104	-93 104
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>2 563</b>	<b>-20 606</b>

## Resultat efter finansiella poster

372 739

299 230

## Resultat före skatt

372 739

299 230

## Årets resultat

372 739

299 230

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 362 549	7 555 980
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	10 313	13 953
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	8 182
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>7 372 862</b>	<b>7 578 115</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**7 373 362**      **7 578 615**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 500	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 701 982	2 942 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 162	169 259
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 841 644</b>	<b>3 112 187</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 841 644**      **3 112 187**

### Summa Tillgångar

**10 215 006**      **10 690 802**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	439 320	439 320
Fond för yttre underhåll	2 970 083	2 988 740
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 409 403</b>	<b>3 428 060</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 857 044	4 539 157
Årets resultat	372 739	299 230
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 229 783</b>	<b>4 838 387</b>

### Summa Eget kapital

**8 639 186**      **8 266 447**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 885 508
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 885 508</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	950 932	65 424
Leverantörsskulder		204 117	77 118
Skatteskulder		15 632	9 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	15 810	24 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	389 329	361 954
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 575 820</b>	<b>538 847</b>

### Summa Skulder

**1 575 820**      **2 424 355**

### Summa Eget kapital och skulder

**10 215 006**      **10 690 802**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 370 177 319 836

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 197 071 162 789

Utrangering 0 58 090

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 197 071 220 879**

Erhållen ränta 52 792 84 398

Erlagd ränta -45 654 -100 564

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**574 386 524 549**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 24 581 233 801

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 160 015 -42 702

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 184 596 191 099**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**758 982 715 648**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 212 073

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -2 212 073**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -682 442

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 000 000 -682 442**

## Årets kassaflöde

**-241 018 -2 178 868**

**Likvida medel vid årets början 2 935 729 5 172 686**

**Likvida medel vid årets slut 2 694 710 2 935 729**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

**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.

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
		<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 431 509	2 308 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	152 963	125 788
	Hyror lokaler	59 332	57 516
	Hyror garage och parkeringsplatser	95 700	94 400
	Hyror förbrukningsbaserad	7 665	50 284
	Övriga primära intäkter	28 602	19 078
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 775 771</b>	<b>2 655 314</b>
	Hyresbortfall	-1 200	0
	<i>Summa</i>	<b>-1 200</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 774 571</b>	<b>2 655 314</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 776	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>29 776</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-284 246	-249 972
	Snö och halk-bekämpning	-19 109	-41 420
	Reparationer	-117 386	-137 944
	Planerat underhåll	-160 657	0
	Försäringsskador	-6 333	0
	EI	-189 769	-221 450
	Uppvärmning	-564 255	-570 508
	Vatten	-136 474	-175 827
	Sophämtning	-100 011	-86 571
	Fastighetsförsäkring	-36 323	-36 967
	Kabel-TV och bredband	-142 803	-141 764
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-111 127	-102 795
	Förvaltningsavtalskostnader	-141 549	-133 506
	Övriga driftkostnader	-7 438	-7 681
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 017 480</b>	<b>-1 906 406</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 653	-13 475
	Administrationskostnader	-13 502	-9 644
	Extern revision	-14 675	-18 125
	Konsultkostnader	-6 876	-13 975
	Medlemsavgifter	-27 122	-23 743
	Övriga förvaltningskostnader	-9 308	-22 825
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-74 135</b>	<b>-101 787</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 000	-57 566
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-46 500	-31 000
	Sociala avgifter	-22 500	-10 547
	Övriga personalkostnader	-8 984	-2 793
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-145 483</b>	<b>-106 406</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-58 090
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-58 090</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 471 656	12 430 872
	Ingående anskaffningsvärde mark	229 600	229 600
	Årets investeringar	0	2 261 981
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-221 198
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>14 701 256</b>	<b>14 701 255</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 145 276	-7 149 235
	Årets avskrivningar	-193 431	-159 149
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	163 108
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 338 707</b>	<b>-7 145 276</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>7 362 549</b>	<b>7 555 979</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 026 000	802 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	398 000	365 000
	<i>Summa</i>	<b>73 824 000</b>	<b>62 567 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 082 000	6 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>6 082 000</b>	<b>6 082 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 400	36 400
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>36 400</b>	<b>36 400</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 447	-18 807
	Årets avskrivningar	-3 640	-3 640
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-26 087</b>	<b>-22 447</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>10 313</b>	<b>13 953</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------------------------------------------------	------------	------------

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	8 182	0
Årets investeringar	0	8 182
Omklassificering till byggnad	-8 182	0
<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>8 182</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------------------------------	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräknings-/placeringskonto HSB	2 694 710	2 935 729
Övriga fordringar	7 272	7 199
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 701 982</b>	<b>2 942 928</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,65%	2025-09-30	950 932	65 424
			<b>950 932</b>	<b>65 424</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			950 932	
Kortfristig del			950 932	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			65 424	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			261 696	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%			
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,65%	2025-09-30	950 932	65 424
			<b>950 932</b>	<b>65 424</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			950 932	
Kortfristig del			950 932	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	327	14
	Källskatt/sociala avgifter	2 413	1 206
	Inre fond	6 948	8 155
	Övriga kortfristiga skulder	6 122	15 130
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>15 810</b>	<b>24 505</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	225 623	208 511
	Upplupna räntekostnader	4 335	12 885
	Övriga upplupna kostnader	159 371	140 558
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>389 329</b>	<b>361 954</b>

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-22.

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 HSB Brf Malmen i Norrköping, org.nr. 725000-0895

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 20240901–20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Gillström  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jesper Rönnqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 14:01:51



### Göran Sundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 17:45:29



### Carl Torell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 06:27:39



### Arthur Rydfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 05:58:06



### Annelie Engwall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 10:26:40



### Linda Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 14:31:08



### Victor Gillström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 16:28:57



### Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 11:02:29



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Victor Gillström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 16:30:33



### Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 11:02:02



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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