



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 250 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 303 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 964 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 258 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> 989 kr/kvm	

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Norrgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
250 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  
303 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  
3 964 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  
4 %

## 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  
258 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  
989 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 Norrgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0739 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakthunden 9	1934-01-01	1934

**Totalt 1 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	198
2	förråd	24
6	MC-plats	36
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 002
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>5 260</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 34 st 2 rok, 25 st 3 rok, 1 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Edman	Ordförande	2020-01-07	2024-12-10
Anders Bergdahl	Ordförande	2024-12-10	
Susanne Egge	Ledamot	2023-12-21	
Mehran Ghods	Ledamot	2024-12-10	
Per Gustav Oska Nilsson	Ledamot	2023-12-21	2024-12-10
Feryal Gallos	Ledamot	2024-12-10	
Fredrik Donn	Ledamot	2024-12-10	
Roy Helander	Ledamot, utsedd av HSB	2024-01-04	
Alexandre Maiorov	Ledamot	2024-12-10	
Selma Samlija	Ledamot	2023-12-21	
Matilda Gustafsson	Ledamot	2023-02-09	2024-12-10
Tobias Gustafsson	Ledamot	2023-12-21	2024-12-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Bergdahl, Susanne Egge, Mehran Ghods, Feryal Gallos samt Selma Samlija.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Egge, Anders Bergdahl, Selma Samlija och Fredrik Donn.

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

Valberedning har varit: Anna Smith (sammankallande), Henrik Eklund samt Anna Fält, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 31 mars 2025.

I november 2024 gjordes OVK-besiktning i alla lägenheter, gemensamma lokaler och 3 lokaler.

I december 2024 byttes internetleverantör till Bahnhof, vilket har medfört sänkt internetkostnad.

Föreningen satte om två lån i mars 2025, 1 780 000 kr respektive 2 387 500 kr till 2,68% ränta.

Under våren planterades nya buskar på gården och arbetet ska fortsätta kommande räkenskapsår.

Under våren byttes lyktstolpar på gården.

Ett extra förråd har skapats av föreningen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder**

## genomförts:

Årtal	Åtgärd
1981-1983	Hissinstallation
1981-1983	Byte av stammar, fönster och elnät
1981-1983	Installation av ventilationsanläggning
1981-1983	Renovering av badrum och kök
1981-1983	Ny fasadbeklädnad
2001	Installation av fastighetsnät för bredband
2004	Uppgradering av fastighetsnät för bredband
2009	Fönsterrenovering
2015	Ny ventilation
2015	Målning av alla åtta trapphus
2015	OVK-besiktning
2016-2017	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 13 C - Byte hisskorg, bärlinor
2016-2017	Införande av gemensam el med individuell debitering
2018-2019	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 11 C
2019-2020	Byte expansionskärl, ställdon vatten
2020-2021	Relining
2020-2021	Installation av nya hissar 11 A och 8B
2020-2021	Totalrenovering tvättstugorna, inkl nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2020-2021	Avgasare undercentral
2020-2021	Venthuvar
2020-2021	Energideklaration, OVK-förbesiktning
2021-2022	Takbyte. Besiktat och klart aug 2022
2021-2022	Installerat solceller. Besiktat och klart aug/sept 2022
2022-7	Hiss på Stockholmsvägen 13 A är utbytt
2022-9	Undercentralen uppgraderades i september 2022.
2022-10	Vattenläcka mellan lgh 54 och 50
2022-12	Försäkringsärende, efter översvämningen 2 juli 2022 som medförde stora skador. Totalrenovering av samlings-sal och gästrum, Stockholmsvägen 13A, blev klart i december. Även ny spis och diskmaskin köptes in, samt nya madrasser o kuddar.
2023-1	OVK genomförd och godkänd
2023-7	Ommålning lekplats, utbyte gungor
2024-1	Utbyte armatur trapphus, valvet mot Stockholmsvägen, sophus och lykta på gård. Färdigställt juni
2024-2	Underhålls-spolning badrum och kök

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

I underhållsplanen ligger närmast hissbyte, dörrbyte samt byte av nyckelsystem inom en 5-årsperiod.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	250	153	107	119	196
Skuldsättning, kr/kvm	3 964	4 073	4 133	4 195	2 919
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 169	4 234	4 296	4 361	3 034
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	258	277	270	239	207
Årsavgifter, kr/kvm	989	956	856	806	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	87	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	975	944	787	768
Nettoomsättning, tkr	5 168	4 939	4 454	4 167	4 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	-281	-433	-395	165
Soliditet, %	12	11	12	13	20

## 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	114 750	0	0	114 750
Underhållsfond, kr	2 667 601	0	196 236	2 863 837
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 782 351</b>	<b>0</b>	<b>196 236</b>	<b>2 978 587</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	356 692	-280 862	-196 236	-120 406
Årets resultat, kr	-280 862	280 862	285 134	285 134
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>75 830</b>	<b>0</b>	<b>88 898</b>	<b>164 728</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 858 181</b>	<b>0</b>	<b>285 134</b>	<b>3 143 315</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 764 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	75 830
Årets resultat, kr	285 134
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 764
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>164 728</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>164 728</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 163 442	4 983 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 404	85 635
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 202 847</b>	<b>5 069 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 114 451	-3 762 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 817	-111 909
Personalkostnader	Not 6	-195 959	-145 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-871 005	-881 195
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 451 232</b>	<b>-4 900 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>751 615</b>	<b>168 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 487	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 969	-451 605
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-466 482</b>	<b>-449 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 134</b>	<b>-280 862</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>285 134</b>	<b>-280 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>285 134</b>	<b>-280 862</b>

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 198 577	24 069 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 198 577</b>	<b>24 069 582</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**23 199 077**      **24 070 082**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 133	27 371
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 587 794	772 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 657	207 945
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 848 584</b>	<b>1 008 130</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 848 584**      **1 008 130**

### Summa Tillgångar

**25 047 661**      **25 078 212**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	114 750	114 750
Fond för yttre underhåll	2 863 837	2 667 601
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 978 587</b>	<b>2 782 351</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-120 406	356 692
Årets resultat	285 134	-280 862
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>164 728</b>	<b>75 830</b>

### Summa Eget kapital

3 143 314

2 858 181

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 781 603	13 761 694
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 781 603</b>	<b>13 761 694</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 070 649	7 415 450
Leverantörsskulder		168 351	197 756
Skatteskulder		13 983	17 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	124 787	126 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	744 973	700 724
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 122 743</b>	<b>8 458 337</b>

### Summa Skulder

21 904 346

22 220 031

### Summa Eget kapital och skulder

25 047 661

25 078 212

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 751 615 168 496

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 871 005 881 195

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**871 005 881 195**

Erhållen ränta 4 071 1 663

Erlagd ränta -481 797 -426 824

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 144 895 624 530**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -25 000 66 001

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 21 035 -151 850

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-3 965 -85 848**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 140 930 538 681**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -155 938

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0 -155 938**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -324 892 -312 392

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 0

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-324 892 -312 392**

## Årets kassaflöde

**816 038 70 352**

Likvida medel vid årets början **771 755 701 404**

Likvida medel vid årets slut **1 587 793 771 755**

**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.

**Beskattnings**

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	17 479 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.

**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.

*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	4 666 948	4 489 783
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	283 499	216 187
	Hyror lokaler	134 336	130 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 000	18 000
	Hyror förbrukningsbaserad	13 438	80 940
	Hyror övrigt	4 464	5 964
	Övriga primära intäkter	46 545	51 285
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 167 230</b>	<b>4 992 383</b>
	Hyresbortfall	-3 788	-8 773
	<i>Summa</i>	<b>-3 788</b>	<b>-8 773</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 163 442</b>	<b>4 983 610</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	69 335
	Övriga sekundära intäkter	39 404	16 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>39 404</b>	<b>85 635</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-293 955	-336 970
	Snö och halk-bekämpning	-24 586	-40 455
	Reparationer	-266 251	-487 426
	Planerat underhåll	-157 764	-112 626
	Försäkringsskador	-2 438	-150 746
	EI	-380 739	-563 282
	Uppvärmning	-740 193	-726 494
	Vatten	-238 508	-259 699
	Sophämtning	-149 499	-135 495
	Fastighetsförsäkring	-93 464	-87 350
	Kabel-TV och bredband	-200 457	-249 601
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 152	-158 173
	Förvaltningsavtalskostnader	-399 444	-453 105
	Övriga driftkostnader	0	-1 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 114 451</b>	<b>-3 762 486</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-169 639	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 282	-6 708
	Administrationskostnader	-25 718	-30 626
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-41 453	-36 397
	Övriga förvaltningskostnader	-13 724	-24 677
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-269 817</b>	<b>-111 909</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 600	-117 100
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-3 825	-2 250
	Löner och övriga ersättningar	-1 200	-400
	Sociala avgifter	-37 730	-17 206
	Övriga personalkostnader	-7 104	-4 704
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-195 959</b>	<b>-145 160</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 138 822	38 515 072
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 000	67 000
	Årets investeringar	0	623 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>39 205 822</b>	<b>39 205 822</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 136 239	-14 255 045
	Årets avskrivningar	-871 005	-881 195
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 007 245</b>	<b>-15 136 239</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>23 198 577</b>	<b>24 069 582</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	578 000	598 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	104 000
	<i>Summa</i>	<b>84 282 000</b>	<b>80 702 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 730 000	22 730 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>22 730 000</b>	<b>22 730 000</b>

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	34 039	34 039
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>34 039</b>	<b>34 039</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 039	-34 039
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-34 039</b>	<b>-34 039</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	467 813
	Årets investeringar	0	155 937
	Omklassificering till byggnad	0	-623 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings-/placeringskonto HSB	1 587 793	771 755
	Övriga fordringar	1	1 058
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 587 794</b>	<b>772 813</b>

## Not 12 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	3,0%	2030-03-01	1 740 000	40 000
Stadshypotek AB	3,06%	2030-03-01	2 337 500	50 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	1 723 828	21 020
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	2 041 017	23 732
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	4 185 000	90 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-06-30	5 070 814	57 624
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	1 506 130	16 924
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	1 506 928	17 124
Stadshypotek AB	0,72%	2025-12-01	741 035	8 468
			<b>20 852 252</b>	<b>324 892</b>

Långfristig del	14 781 603
Nästa års amortering av långfristig skuld	258 800
Lån som ska konverteras inom ett år	5 811 849
Kortfristig del	6 070 649
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	324 892
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 299 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,20%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 13 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	3,0%	2030-03-01	1 740 000	40 000
Stadshypotek AB	3,06%	2030-03-01	2 337 500	50 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	1 723 828	21 020
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	2 041 017	23 732
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	4 185 000	90 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-06-30	5 070 814	57 624
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	1 506 130	16 924
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	1 506 928	17 124
Stadshypotek AB	0,72%	2025-12-01	741 035	8 468
			<b>20 852 252</b>	<b>324 892</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	258 800
Lån som ska konverteras inom ett år	5 811 849
Kortfristig del	6 070 649

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 084	13 278
	Inre fond	93 238	93 238
	Övriga kortfristiga skulder	24 466	20 030
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>124 787</b>	<b>126 546</b>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	409 540	370 946
	Upplupna räntekostnader	62 122	73 950
	Övriga upplupna kostnader	273 311	255 828
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>744 973</b>	<b>700 724</b>

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-09.

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 Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

## 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 Norrgården 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markus Hallström  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

### Anders Bergdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 21:14:12



### Roy Helander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 13:45:01



### Feryal Gallos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 13:09:07



### Alexandre Maiorov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:24:30



### Mehran Ghods

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 15:41:53



### Susanne Egge

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:08:48



### Fredrik Donn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 16:20:05



### Selma Samlija

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 23:32:28



### Markus Hallström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 18:05:14



### Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 08:56:10



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

### Markus Hallström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 18:07:06



### Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 08:55:35



# 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.