



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 109 kr/kvm	 Investeringsbehov 195 kr/kvm	 Skuldsättning 2 641 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 72 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 657 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Ektorps i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
109 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
195 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
2 641 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
72 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
Ja

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
657 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 Ektorp i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 4	Norrköpings Kommun	10 år	2032-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 517
1	garage (83 platser)	1 038
75	p-platser	0
1	Lokal	50
Totalt 212 objekt		14 605

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 25 st 2,5 rok, 10 st 3 rok, 21 st 4 rok, 66 st 5 rok, 2 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Larsson	Ordförande	2025-02-10
Claes Wigren	Ledamot	2025-02-10
Kent Olsson	Ledamot	2024-02-12
Solveig Alfvin Svensson	Ledamot	2024-02-12
Helene Strömstedt	Ledamot utsedd av HSB	2023-06-29
Andreas Johansson	Ledamot	2025-02-10
Andreas Karlsson	Ledamot	2025-02-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Olsson, Andreas Johansson och Solveig Alfvin Svensson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Wigren, Krister Larsson, Morgan Zinderland och Kent Olsson.

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

Valberedning har varit: Malin Sandsten (sammankallande) och Anders Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-05-09.

- Genomgång av samtliga undercentraler enligt avtal (Fastighetsteknik)
- Totalrenovering av fritidslokalen Grottan (Zetterbloms)
- Samtliga hängrännor rensade
- En del socklar inklädda med eternitplattor
- Diverse blomlådor uppsatta i området
- Fortsatt arbete med gallring och föryngring av buskar och träd
- Kompletterat antal farthinder

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	-Genomgång av samtliga undercentraler enligt avtal (Fastighetsteknik) - Totalrenovering av fritidslokalen Grottan (Zetterbloms) - Samtliga hängrännor rensade - En del socklar inklädda med eternitplattor - Diverse blomlådor uppsatta i området - Fortsatt arbete med gallring och föryngring av buskar och träd - Kompletterat antal farthinder
2023/2024	Laddstolpar,. Diverse markarbeten, Målning av linjer p-platser och garage, Sockelskivor på vissa fastigheter, Diverse träarbeten (altangolv, avskiljande staket).
2022/2023	Markarbeten, gallrat och tagit ner häckar ock buskage, en del avskiljande staket och altangolv har byggts.
2021/2022	Fasadarbeten, diverse markarbeten, upprustning lekplatserna. Samtliga värmeväxlare bytta. En elstolpe (två platser för elbil har installerats).
2019/2020	Asfalteringsarbete
2019/2020	Byte fjärrvärmeväxlare
2019/2020	Relining avloppsgroda
2019/2020	Byte EU-sand
2019/2020	Byggnad av mur, lagning gungställning
2019/2020	Dräneringsarbete
2019/2020	Målning av förråd och bodar, avskiljande staket
2018/2019	OVK-besiktning
2018/2019	Byte av förrådsdörrar
2018/2019	Asfaltering gångar
2018/2019	Tilläggsisolering vindar
2017/2018	Byte värmeväxlare
2017/2018	Takbehandling och renovering av tak
2017/2018	Tilläggsisolering vindar
2017/2018	Rengöring, rensning av alla ventilationssystem
2016/2017	En helt ny lekplats har färdigställts
2016/2017	Markarbeten
2016/2017	Behandling samtliga tak mot mossa och beläggning
2016/2017	Asfaltering i hela området
2015/2016	Påbörjat rengöring av ventilationskanaler, tre huskroppar
2015/2016	Byte av samtliga lampor i området, alla Hg-lampor utbytta
2015/2016	Fortsatt utbyte av undercentraler för värme, varmvatten
2015/2016	Anläggande av 8 nya parkeringsplatser
2015/2016	Omfattande markarbeten
2015/2015	Slutförande av stamspolning samtliga stammar
2014/2015	Utbyte av 10 st. undercentraler

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

- Tvättning av samtliga tak
- Fortsatta arbeten med gallring och föryngring av träd och buskar
- Fortsatta arbeten men socklarna
- Besiktning av balkonger, fasader, socklar, plåtdetaljer

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	109	114	135	178	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 641	2 892	2 930	3 324	3 367
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 641	2 892	2 930	3 324	3 367
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	72	69	69	60	53
Årsavgifter, kr/kvm	657	658	630	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	640	687	664	659	657
Nettoomsättning, tkr	9 324	9 263	8 853	8 890	8 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-586	-1 408	-1 087	174	1 012
Soliditet, %	26	27	28	27	26

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 696 688 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet och kommande underhållskostnader liksom ökade driftskostnader i framtiden har styrelsen beslutat om att höja 3% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 301 800	0	0	3 301 800
Underhållsfond, kr	223 704	0	-223 704	0
S:a bundet eget kapital, kr	3 525 504	0	-223 704	3 301 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 651 409	-1 407 813	223 704	11 467 300
Årets resultat, kr	-1 407 813	1 407 813	-586 155	-586 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 243 596	0	-362 451	10 881 145
S:a eget kapital, kr	14 769 100	0	-586 155	14 182 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 741 704 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	11 243 596
Årets resultat, kr	-586 155
Reservation till underhållsfond, kr	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	741 704
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 881 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 881 145

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 324 337	9 263 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 684	27 082
Summa Rörelseintäkter		9 345 021	9 290 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 955 269	-7 868 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 320	-160 965
Personalkostnader	Not 6	-445 894	-461 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 308 808	-1 308 808
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-8 965 290	-9 799 429
Rörelseresultat		379 731	-509 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232 037	251 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197 923	-1 149 795
Summa Finansiella poster		-965 886	-898 764
Resultat efter finansiella poster		-586 155	-1 407 813
Resultat före skatt		-586 155	-1 407 813
Årets resultat		-586 155	-1 407 813

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	43 666 427	44 960 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	84 220	98 867
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 750 647	45 059 455

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 751 147 **45 059 955**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 055 696	9 744 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		664 490	708 037
Summa Kortfristiga fordringar		10 720 186	10 455 387

Summa Omsättningstillgångar

10 720 186 **10 455 387**

Summa Tillgångar

54 471 333 **55 515 342**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 301 800	3 301 800
Fond för yttre underhåll	0	223 704
Summa Bundet eget kapital	3 301 800	3 525 504

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 467 300	12 651 409
Årets resultat	-586 155	-1 407 813
Summa Fritt eget kapital	10 881 145	11 243 596

Summa Eget kapital

14 182 945**14 769 100**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 363 740	17 153 522
Summa Långfristiga skulder		22 363 740	17 153 522

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 211 589	21 937 095
Leverantörsskulder		490 329	486 451
Skatteskulder		167 788	93 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 712	18 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 043 230	1 057 133
Summa Kortfristiga skulder		17 924 648	23 592 720

Summa Skulder

40 288 388**40 746 242**

Summa Eget kapital och skulder

54 471 333**55 515 342**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	379 731	-509 049
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 308 808	1 308 808
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 308 808	1 308 808
Erhållen ränta	232 037	251 031
Erlagd ränta	-1 223 887	-1 114 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	696 688	-63 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	31 063	-215 251
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 398	190 052
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 461	-25 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 149	-88 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-515 288	-515 288
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 288	-515 288
Årets kassaflöde	295 861	-604 112
Likvida medel vid årets början	9 701 691	10 305 804
Likvida medel vid årets slut	9 997 553	9 701 691

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	76281 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 885 700	8 885 700
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	6 218
	Hyror garage och parkeringsplatser	400 660	345 035
	Hyror förbrukningsbaserad	8 921	12 450
	Hyror övrigt	1 200	200
	Övriga primära intäkter	33 606	18 119
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 330 087	9 267 723
	Hysesbortfall	-5 750	-4 425
	<i>Summa</i>	-5 750	-4 425
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 324 337	9 263 298
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 684	0
	Övriga sekundära intäkter	0	27 082
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 684	27 082
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-386 218	-376 680
	Snö och halk-bekämpning	-71 336	-138 690
	Reparationer	-575 655	-831 455
	Planerat underhåll	-872 862	-1 646 474
	Försäkringsskador	-75 403	-151 275
	El	-234 674	-280 298
	Uppvärmning	-82 406	-98 041
	Vatten	-732 915	-550 183
	Sophämtning	-270 639	-272 951
	Fastighetsförsäkring	-238 317	-228 871
	Kabel-TV och bredband	-398 339	-399 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 359 990	-1 249 677
	Förvaltningsavtalskostnader	-265 981	-259 239
	Tomträttsavgäld	-1 273 320	-1 273 320
	Övriga driftkostnader	-117 213	-111 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 955 269	-7 868 301

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	-116 676	-5 888
	Administrationskostnader	-25 582	-18 104
	Extern revision	-23 000	-17 875
	Konsultkostnader	-10 388	-33 113
	Medlemsavgifter	-56 237	-52 245
	Övriga förvaltningskostnader	-23 437	-33 740
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-255 320	-160 965
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	-76 390	-115 105
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-236 200	-225 900
	Löner och övriga ersättningar	-7 400	-485
	Sociala avgifter	-59 876	-57 743
	Övriga personalkostnader	-58 408	-54 692
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-445 894	-461 355

Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 883 036	77 883 036
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	792 617	792 617
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	78 675 653	78 675 653
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 715 065	-32 420 905
	Årets avskrivningar	-1 294 161	-1 294 161
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-35 009 226	-33 715 065
	Byggnader	43 666 427	44 960 588
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 399 000	114 399 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 740 000	97 740 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	212 139 000	212 139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 915 000	69 915 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	69 915 000	69 915 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	176 455	176 455
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	176 455	176 455
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 588	-62 941
	Årets avskrivningar	-14 647	-14 647
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-92 235	-77 588
	Utgående redovisat värde	84 220	98 867

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-08-31 2024-08-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-08-31 2024-08-31*Övriga fordringar*

Avräkning/placeringskonto HSB	9 997 553	9 701 691
Övriga fordringar	58 143	42 730
<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 055 696	9 744 421

Not 11 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	3,16%	2028-03-30	5 842 113	62 988
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-01	8 715 419	99 320
Stadshypotek AB	4,0%	2027-09-30	8 438 103	119 548
Stadshypotek AB	3,71%	2026-03-30	7 160 890	80 688
Stadshypotek AB	2,99%	2027-03-30	3 981 304	102 744
Stadshypotek AB	3,36%	2030-03-30	4 437 500	50 000
			38 575 329	515 288

Långfristig del	22 363 740
Nästa års amortering av långfristig skuld	335 280
Lån som ska konverteras inom ett år	15 876 309
Kortfristig del	16 211 589
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	515 288
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 061 152
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 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	3,16%	2028-03-30	5 842 113	62 988
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-01	8 715 419	99 320
Stadshypotek AB	4,0%	2027-09-30	8 438 103	119 548
Stadshypotek AB	3,71%	2026-03-30	7 160 890	80 688
Stadshypotek AB	2,99%	2027-03-30	3 981 304	102 744
Stadshypotek AB	3,36%	2030-03-30	4 437 500	50 000
			38 575 329	515 288

Nästa års amortering av långfristig skuld	335 280
Lån som ska konverteras inom ett år	15 876 309
Kortfristig del	16 211 589

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	1 554
Källskatt	2 493	2 332
Övriga kortfristiga skulder	9 219	14 481
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 712	18 368

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	741 521	749 502
Upplupna räntekostnader	186 621	212 585
Övriga upplupna kostnader	115 088	95 046
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 043 230	1 057 133

Årsredovisningen har beslutats 2025-12-04.

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 Ektorps i Norrköping, org.nr. 716402-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorps i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

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.

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 Ektorp i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Carlshamre
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Krister Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 10:33:30



Andreas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:53:03



Helene Strömstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 06:35:36



Kent Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:03:33



Solveig Alfvén Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:57:42



Claes Wigren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 15:09:11



Andreas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 14:59:56



Elin Carlshamre

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 12:14:45



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 11:50:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Elin Carlshamre

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 12:15:44



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 11:50:23



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.