



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 298 kr/kvm	 Investeringsbehov 264 kr/kvm	 Skuldsättning 10 923 kr/kvm
 Räntekänslighet 11 %	 Energikostnad 199 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 968 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Björkalund 1 Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
298 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
264 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
10 923 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
11 %

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
199 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
968 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 Björkalund 1 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769635-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrköping Foajén 1	2021-01-01	2021

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 218
Totalt 84 objekt		3 218

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Larsson	Ordförande	2025-03-20
Svante Håkansson	Ledamot	2025-03-20
Thomas Rehnström	Ledamot	2023-03-29
Peter Johansson	Ledamot	2023-03-29
Anna Karlsson	Ledamot	2025-03-20
Gustaf Sundfelt	Ledamot	2025-03-25
Maria Hedberg	HSB Ledamot	2023-03-29
Hampus Jansson	Ledamot	2025-03-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Larsson, Thomas Rehnström, Peter Johansson samt Anna Karlsson .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Larsson, Svante Håkansson, Thomas Rehnström och Anna Karlsson.

Revisorer har varit: Bo Köpberg med Åke Fyr som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Sterling (sammankallande) samt Åke Fyr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2025-08-21.

- En *motion* till föreningsstämman föreslog att föreningen ska köpa lägenhet 27 till att använda som gästlägenhet och att nuvarande gästrum blir en renodlad möteslokal. Förslaget följdes av en utredning som presenterades för medlemmarna varpå en omröstning via e-post genomfördes. Medlemmarna röstade NEJ till köp av lägenheten.
- Efter varje styrelsemöte har ordföranden skickat ut ett *informationsbrev* till medlemmarna med referat av relevanta delar av mötesprotokollet.
- Tre *medlemsmöten*, där samtliga medlemmar bjudits in, har hållits. Dels i samlingslokalen den 6 mars och 25 september och dels ute i det fria med korvgrillning den 17/6.
- Föreningen har gjort sin hemsida www.hsb.se/ostra/brf/bjorkalund1/ tillgänglig. Utveckling av hemsidan fortgår.
- Från 1 april används *HSB Finansstöd Ekel* för förvaltning av föreningens lån.
- Den 15 september genomgörde företaget Trygghetspartner den årliga *brandskyddsinspektion*.
- *Förbud mot rökning* på balkonger, uteplatser och i husens närhet gäller från 1 oktober
- I slutet av oktober installerades fler *elbilsladdare*, därmed har nu 20 av föreningens 40 P-platser moderna elbilsladdare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Ytterligare sex av föreningens 40 p-platser har försetts med elbilsladdning
2024	Brytskydd har monterats på entrédörrar och vindsdörrar

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

Inga väsentliga periodiska åtgärder planeras i nuläget.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	298	227	276	362	282
Skuldsättning, kr/kvm	10 923	11 087	11 230	11 394	11 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 923	11 087	11 230	11 394	11 563
Räntekänslighet, %	11	12	15	16	19
Energikostnad, kr/kvm	199	203	211	163	123
Årsavgifter, kr/kvm	968	950	869	788	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	91	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	1 039	969	866	776
Nettoomsättning, tkr	3 482	3 322	3 037	2 760	2 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-776	-979	-840	-529	-663
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och höga räntekostnader, till största del då föreningen är relativt ny.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 792 441 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 298 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% under 2026. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 000 000	0	0	73 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 490 000	0	0	15 490 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	679 411	0	195 000	874 411
S:a bundet eget kapital, kr	89 169 411	0	195 000	89 364 411
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 711 230	-979 023	-195 000	-3 885 253
Årets resultat, kr	-979 023	979 023	-776 174	-776 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 690 253	0	-971 174	-4 661 427
S:a eget kapital, kr	85 479 158	0	-776 174	84 702 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 690 253
Årets resultat, kr	-776 174
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 661 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 661 427

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 481 767	3 334 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 973	9 316
Summa Rörelseintäkter		3 505 740	3 344 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 450 571	-1 557 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 852	-71 861
Personalkostnader	Not 6	-70 621	-62 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 698 597	-1 697 627
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-36 572	0
Summa Rörelsekostnader		-3 329 213	-3 389 886
Rörelseresultat		176 527	-45 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 288	38 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997 989	-972 283
Summa Finansiella poster		-952 701	-933 393
Resultat efter finansiella poster		-776 174	-979 023
Resultat före skatt		-776 174	-979 023
Årets resultat		-776 174	-979 023

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	118 025 985	119 653 678
Summa Materiella anläggningstillgångar		118 025 985	119 653 678

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		118 026 485	119 654 178
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 909	3 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	653 828	2 043 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 131	182 426
Summa Kortfristiga fordringar		840 869	2 229 402

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 600 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 600 000	0

Summa Omsättningstillgångar		2 440 869	2 229 402
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		120 467 353	121 883 580
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 490 000	88 490 000
Fond för yttre underhåll	874 411	679 411
Summa Bundet eget kapital	89 364 411	89 169 411

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 885 253	-2 711 230
Årets resultat	-776 174	-979 023
Summa Ansamlad förlust	-4 661 428	-3 690 253

Summa Eget kapital

84 702 983 85 479 158

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 549 105	35 139 910
Summa Långfristiga skulder		11 549 105	35 139 910

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 590 805	538 364
Leverantörsskulder		175 952	212 606
Övriga kortfristiga skulder		6 580	93 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	441 928	419 858
Summa Kortfristiga skulder		24 215 265	1 264 512

Summa Skulder

35 764 370 36 404 422

Summa Eget kapital och skulder

120 467 353 121 883 580

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 527	-45 630
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 698 597	1 697 627
Utrangering	36 572	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 735 169	1 697 627
Erhållen ränta	46 538	37 640
Erlagd ränta	-999 126	-915 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	959 108	773 642
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 115	56 080
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-100 551	10 380
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-166 667	66 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792 441	840 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-107 475	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 475	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-538 364	-448 634
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-538 364	-448 634
Årets kassaflöde	146 602	391 468
Likvida medel vid årets början	1 996 977	1 605 509
Likvida medel vid årets slut	2 143 579	1 996 977

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. paketering via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger detskattemässiga värdet med 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 885 412	2 801 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	230 004	193 191
	Hyror garage och parkeringsplatser	227 600	224 960
	Hyror förbrukningsbaserad	86 777	62 632
	Övriga primära intäkter	53 414	53 768
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 483 207	3 335 879
	Hysesbortfall	-1 440	-940
	<i>Summa</i>	-1 440	-940
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 481 767	3 334 939
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 973	9 316
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 973	9 316
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-256 601	-244 565
	Snö och halk-bekämpning	-23 983	-47 226
	Reparationer	-28 999	-141 862
	Planerat underhåll	0	-12 866
	El	-286 947	-307 826
	Uppvärmning	-223 546	-221 759
	Vatten	-130 722	-122 866
	Sophämtning	-85 568	-71 763
	Fastighetsförsäkring	-69 643	-67 615
	Kabel-TV och bredband	-78 060	-76 020
	Förvaltningsavtalskostnader	-258 489	-239 100
	Övriga driftkostnader	-8 012	-4 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 450 571	-1 557 668

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 838	-54
	Administrationskostnader	-12 600	-12 602
	Extern revision	-15 175	-14 125
	Medlemsavgifter	-23 374	-18 950
	Föreningsverksamhet	-12 960	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 905	-26 130
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 852	-71 861
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	0	-1 433
	Sociala avgifter	-9 821	287
	Övriga personalkostnader	-2 000	-4 283
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 621	-62 729
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-36 572	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-36 572	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 242 725	114 242 725
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 310	49 310
	Årets investeringar	107 475	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-49 310	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	126 350 200	126 292 035
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 638 357	-4 940 729
	Årets avskrivningar	-1 698 597	-1 697 627
	Återförda avskrivningar	12 738	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 324 216	-6 638 357
	Utgående redovisat värde	118 025 984	119 653 678
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	82 000 000	83 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 742 000	37 742 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	37 742 000	37 742 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	543 579	1 996 977
	Övriga fordringar	110 250	46 574
	Summa Övriga fordringar	653 828	2 043 551

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,7%	2027-03-01	11 728 565	179 460
Stadshypotek AB	3,84%	2026-03-01	11 728 565	179 460
SEB Bolån AB	0,9%	2026-02-28	11 682 780	179 444
			35 139 910	538 364
Långfristig del			11 549 105	
Nästa års amortering av långfristig skuld			179 460	
Lån som ska konverteras inom ett år			23 411 345	
Kortfristig del			23 590 805	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			538 364	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 153 456	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,82%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,7%	2027-03-01	11 728 565	179 460
Stadshypotek AB	3,84%	2026-03-01	11 728 565	179 460
SEB Bolån AB	0,9%	2026-02-28	11 682 780	179 444
			35 139 910	538 364
Nästa års amortering av långfristig skuld			179 460	
Lån som ska konverteras inom ett år			23 411 345	
Kortfristig del			23 590 805	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	268 021	262 467
Upplupna räntekostnader	74 278	75 415
Övriga upplupna kostnader	99 629	81 976
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	441 928	419 858

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-21

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 Björkalund 1 Norrköping, org.nr. 769635-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 1 Norrköping för räkenskapsåret 20250101–20251231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Björkalund 1 Norrköping för räkenskapsåret 20250101–20251231 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 revisionsssed 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 trygghetsgärande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Köpberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 15:12:59



Maria Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 09:59:22



Svante Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 08:33:04



Hampus Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 20:23:06



Anna Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 11:15:55



Gustaf Sundfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 18:12:33



Peter Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 10:26:33



Thomas Rehnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 20:33:21



Bo Köpberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 17:42:24



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-30 kl. 12:41:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Köpberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 17:19:03



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-30 kl. 12:40:05



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.