



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 227 kr/kvm	 Investeringsbehov 196 kr/kvm	 Skuldsättning 4 090 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 158 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 839 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Strömmen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
227 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
196 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
4 090 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
6 %

DEFINITION

I 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
158 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
839 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 Strömmen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 6, 41,43	1989-01-01	1980
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
93	garageplatser	2 645
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 370
Totalt 214 objekt		13 015

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 26 st 3 rok, 47 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Ritzer	Ordförande	2025-04-08	
David Björkevik	Ledamot	2025-04-08	
Inger Andersson	Ledamot	2025-08-12	
Birgitta Mårdh	Ledamot	2025-01-01	
Jörgen Zwedberg	Ledamot	2024-04-29	
Beatrice Johansson	Ledamot	2022-04-26	2025-08-12
Joel Söderström	Ledamot	2023-04-04	2025-05-20
Victor Söderqvist	Ledamot	2025-08-12	
Victor Söderqvist	Suppleant	2025-04-08	2025-08-12
Åsa Eriksson	Suppleant	2025-08-12	
Johannes Alvestrand	Ledamot	2025-04-08	2025-04-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Ritzer, Viktor Söderqvist, Inger Andersson, Åsa Eriksson samt Jörgen Zwedberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Ritzer, Jörgen Zwedberg samt David Björkevik.

Revisorer har varit: Håkan Schede med Leif Casimir som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Martin Frodlund (sammankallande), Birgitta Tilly Gunbring samt Lena Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. Föreningen har haft en extra stämma 2025-08-12 för fyllnadsval.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Under året har renovering av en tvättstuga genomförts. Utöver detta så har under året löpande underhåll och reparationer utförts då behov har uppstått. Föreningen har under året beslutat att amortera 2 000 000 kr extra på ett lån som sätts om i januari 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Renovering av tre altaner och två spillbrunnar
2016	Färdigställt övergången till gemensamt elabonnemang med individuell avläsning och debitering av förbrukning
2016	Arbetet med utbyte av samtliga frånluftsvärmepumpar påbörjades
2017	Installation av solceller, samt etapp 1 av energibesparande åtgärder
2018	Ny undercentral med två nya värmepumpar
2018	Energibesparande åtgärder etapp 2 med fokus på fjärrvärme
2019	Byte styrutrustning undercentral
2019	Byte frekvensstyrning hiss
2020	Byte dörrar och lås, målning trapphus, postboxar, bokningssystem
2020	Smidesräcken och byte av samtliga termostater
2021	Renovering av tvättstugor och hisskorgar.
2023	Renovering av gästrum
2023	Byte av garageportar och nya portöppnare
2023	Installation av 20 stycken elbilsaddstolpar
2024	Installation av övervakningskameror i garage
2024	Byte till LED-belysning i garage
2024	Nya porttelefoner och access-system
2024	Ny utomhustrappa

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

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	163	206	241	330
Skuldsättning, kr/kvm	4 090	4 138	5 249	5 328	5 629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 133	5 194	5 249	5 328	5 629
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	158	178	225	185	162
Årsavgifter, kr/kvm	839	844	790	719	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	91	87	95
Totala intäkter, kr/kvm	735	717	867	822	832
Nettoomsättning, tkr	9 430	9 262	8 681	7 968	8 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	976	-196	418	238	1 422
Soliditet, %	32	30	30	30	28

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

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	7 860 251	0	0	7 860 251
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 567 764	0	0	1 567 764
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 519 296	0	262 455	6 781 751
S:a bundet eget kapital, kr	15 947 311	0	262 455	16 209 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 578 749	-195 715	-262 455	8 120 580
Årets resultat, kr	-195 715	195 715	976 142	976 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 383 034	0	713 687	9 096 722
S:a eget kapital, kr	24 330 345	0	976 142	25 306 488

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 587 000 kr samt ianspråktagande skett med 324 545 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	8 383 035
Årets resultat, kr	976 142
Reservation till underhållsfond, kr	-587 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	324 545
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 096 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 096 722

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	9 429 711	9 285 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 621	50 247
Summa Rörelseintäkter		9 565 332	9 335 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 180 103	-5 881 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 145	-169 476
Personalkostnader	Not 6	-240 964	-240 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 648 287	-1 603 494
Summa Rörelsekostnader		-7 266 500	-7 894 973
Rörelseresultat		2 298 832	1 440 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199 070	149 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 761	-1 786 664
Summa Finansiella poster		-1 322 691	-1 636 710
Resultat efter finansiella poster		976 142	-195 715
Resultat före skatt		976 142	-195 715
Årets resultat		976 142	-195 715

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	69 038 168	70 485 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	1 198 424	1 399 272
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		70 236 592	71 884 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		70 237 092	71 885 379

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 734	6 894
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 257 170	7 837 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 255	310 592
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 632 159	8 155 214
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		7 330 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 330 000	0
Summa Omsättningstillgångar		9 962 159	8 155 214
Summa Tillgångar		80 199 250	80 040 592



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 428 015	9 428 015
Fond för yttre underhåll		6 781 751	6 519 296
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 209 766	15 947 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 120 580	8 578 749
Årets resultat		976 142	-195 715
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 096 721	8 383 035
Summa Eget kapital		25 306 487	24 330 346

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 205 448	28 085 186
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 205 448	28 085 186
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	47 021 622	25 775 248
Leverantörsskulder		387 652	507 773
Skatteskulder		40 543	12 718
Övriga kortfristiga skulder		111 889	97 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 125 609	1 232 307
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		48 687 315	27 625 060
Summa Skulder		54 892 763	55 710 246

Summa Eget kapital och skulder		80 199 250	80 040 592
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 298 832	1 440 995
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 648 287	1 603 494
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 648 287	1 603 494
Erhållen ränta	203 637	145 387
Erlagd ränta	-1 570 194	-1 783 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 580 562	1 406 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 532	-154 335
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-135 687	11 675
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-229 219	-142 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 351 343	1 264 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	65 719
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	65 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-633 364	-574 954
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-633 364	-574 954
Årets kassaflöde	1 717 979	754 939
Likvida medel vid årets början	7 476 031	6 721 093
Likvida medel vid årets slut	9 194 011	7 476 031



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	49 502 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 265 492	8 265 492
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	433 777	396 663
	Hyror garage och parkeringsplatser	648 491	471 364
	Hyror förbrukningsbaserad	15 305	95 627
	Hyror övrigt	28 875	27 068
	Övriga primära intäkter	58 096	49 458
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 450 036	9 305 672
	Hyresbortfall	-20 325	-19 950
	<i>Summa</i>	-20 325	-19 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 429 711	9 285 722
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 332	0
	Övriga sekundära intäkter	90 289	50 247
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	135 621	50 247
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-899 106	-954 867
	Snö och halk-bekämpning	-39 465	-60 098
	Reparationer	-707 483	-764 275
	Planerat underhåll	-324 545	-718 322
	Försäkringsskador	-64 141	0
	El	-762 396	-856 139
	Uppvärmning	-1 132 721	-1 098 198
	Vatten	-157 048	-362 461
	Sophämtning	-251 920	-240 753
	Fastighetsförsäkring	-200 137	-193 909
	Kabel-TV och bredband	-313 230	-373 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-276 845	-249 020
	Övriga driftkostnader	-51 066	-9 992
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 180 103	-5 881 388

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	-6 797	-777
	Administrationskostnader	-25 278	-30 869
	Extern revision	-18 450	-16 725
	Konsultkostnader	-13 540	0
	Medlemsavgifter	-54 251	-44 360
	Föreningsverksamhet	-14 731	0
	Övriga förvaltningskostnader	-64 099	-76 744
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-197 145	-169 476
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 967	-142 617
	Revisionsarvode	-10 742	-7 620
	Övriga arvoden	-4 000	-18 625
	Löner och övriga ersättningar	-2 500	0
	Sociala avgifter	-43 339	-47 050
	Övriga personalkostnader	-36 417	-24 703
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-240 964	-240 616

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 742 576	93 485 796
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	231 864	0
	Årets investeringar	0	488 645
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 974 440	98 974 440
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 488 834	-27 086 188
	Årets avskrivningar	-1 447 439	-1 402 646
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 936 273	-28 488 834
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 038 168	70 485 607
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 400 000	110 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 468 000	2 705 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 344 000	2 474 000
	<i>Summa</i>	195 212 000	171 579 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 470 000	89 470 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 470 000	89 470 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 572 788	2 572 788
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 572 788	2 572 788
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 173 517	-972 668
	Årets avskrivningar	-200 848	-200 848
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 374 365	-1 173 517
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 198 424	1 399 272

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 864 011	7 476 031
Övriga fordringar	393 159	361 697
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 257 170	7 837 728

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	2,55%	2026-06-02	5 301 106	53 820
Stadshypotek AB	3,16%	2028-03-30	6 268 448	63 000
Stadshypotek AB	2,44%	2026-01-30	4 458 700	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	4 143 808	44 320
Stadshypotek AB	2,44%	2026-01-30	10 060 147	0
Stadshypotek AB	4,18%	2026-06-01	8 075 639	50 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	3 963 676	41 076
Stadshypotek AB	0,69%	2026-01-30	5 490 700	352 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	2 924 110	31 276
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	2 540 736	29 372
			53 227 070	664 864

Långfristig del	6 205 448
Nästa års amortering av långfristig skuld	63 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 958 622
Kortfristig del	47 021 622
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	664 864
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 659 456
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
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	2,55%	2026-06-02	5 301 106	53 820
Stadshypotek AB	3,16%	2028-03-30	6 268 448	63 000
Stadshypotek AB	2,44%	2026-01-30	4 458 700	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	4 143 808	44 320
Stadshypotek AB	2,44%	2026-01-30	10 060 147	0
Stadshypotek AB	4,18%	2026-06-01	8 075 639	50 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	3 963 676	41 076
Stadshypotek AB	0,69%	2026-01-30	5 490 700	352 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	2 924 110	31 276
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-02	2 540 736	29 372
			53 227 070	664 864
Nästa års amortering av långfristig skuld			63 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			46 958 622	
Kortfristig del			47 021 622	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	736 257	747 568
Upplupna räntekostnader	169 989	218 422
Övriga upplupna kostnader	219 363	266 317
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 125 609	1 232 307

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-16.

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 Strömmen i Norrköping, org.nr. 716402-8537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömmen i Norrköping för räkenskapsåret 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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, förfälskning, 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 Strömmen i Norrköping för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Schede
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mats Ritzer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:24:14



David Björkevik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 21:12:18



**Lilian Inger Kristina
Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 16:33:19



Birgitta Mårdh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 13:00:26



Jörgen Zwedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 05:59:23



Victor Söderqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:11:50



Håkan Schede

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:02:17



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 18:18:55



Revisionsberättelse 2025

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

Håkan Schede

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:03:08



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 18:16:35



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.