



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 158 kr/kvm	 Investeringsbehov 191 kr/kvm	 Skuldsättning 1 441 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 18 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 528 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Slagverket i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
158 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
191 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
1 441 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
3 %

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
18 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
528 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 Slagverket i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5459 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Slagverket 107	Norrköpings Kommun	10 år	2029-01-01	1979

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
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 343
Totalt 88 objekt		10 343

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen innehar också 88 garageplatser med laddstolpar och ett kvartershus.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jimmy Trygg	Ordförande	2024-11-14
Karin Rydén	Ledamot	2024-11-14
Anders Hult	HSB-Ledamot	2020-10-23
Mattias Jacobson	Ledamot	2024-01-24
Anders Edenberg	Ledamot	2024-01-24
Tommy Précenth	Ledamot	2024-11-14
Hlif Ösp Torisdottir	Ledamot	2024-01-24
Anna Broeders	Ledamot	2024-11-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Jacobson, Anders Edenberg samt Hlif Ösp Torisdottir.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Rydén, Jimmy Trygg, Anders Edenberg och Tommy Précenth.

Revisorer har varit: Leif Arvidsson med Tommy Sandberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Trygg (sammankallande), Anna Rapp samt Sara Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 löpande under året.

Den stadgeenliga husbesiktningen har utförts.
Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel pågår.
Garagen på parkeringshusens övre plan har totalrenoverats efter att ha utsatts för väder och vind under många år.
Efter 45 år behöver nu fastigheternas tak bytas. Cirka en fjärdedel har bytts under verksamhetsåret och arbetet kommer att fortgå tills samtliga tak har bytts.
Sju stycken bommar har satts upp i området för att minska onödig biltrafik samt öka trafiksäkerheten.
Två aktivitetsdagar har utförts med bl a städning av allmänna samt egna ytor, en under hösten och en under våren.
Aktivitetsdagarna avslutades med AW i Kvartershuset.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Byte av fönster.
2008	Byte av värmeväxlare.
2010	Upprustning av lekplatser.
2011	Byte av 32 st garageportar.
2012-13	Rengöring och injustering av ventilationssystem.
2014	Bredband via fiber drogs in av Bredbandsbolaget.
2015	Upprustning av områdets utemiljö.
2016-18	Byte av yttre belysning och garagebelysning till LED-belysning.
2018	Stolpbelysning och påbörjad upprustning av kvartershus.
2019	Upprustning av lekplats, OVK besiktning och injustering.
2020	Renovering av kvartershus.
2021	Renovering av parkeringshusens betongstommar. Komplettering av utebelysning med LED.
2022	En värdehöjande investering i form av laddinfrastruktur påbörjades. En genomgång av eldragningen till motorvärmarruttagen utfördes. Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel har pågått under verksamhetsåret.
2023	Laddinfrastrukturen, som omfattar elbilsaddare i samtliga garage, blev slutförd. Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel pågår. Vid båda parkeringshusen har en Friggebod byggts upp. I Friggebodarna, även kallade Posthusen, är fastighetsboxar (brevlådor) monterade.
2024	Cirka hälften av garagen på parkeringshusens övre plan har totalrenoverats.
2025	Totalrenovering av garagen på parkeringshusens övre plan har slutförts. Cirka en fjärdedel av fastigheternas tak har bytts ut. Sju stycken bommar har satts upp i området.

Fortsätta med det löpande underhållet samt uppdatera underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	158	95	84	111	146
Skuldsättning, kr/kvm	1 441	1 457	1 663	1 682	1 700
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 441	1 457	1 663	1 682	1 700
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	18	81	78	71	56
Årsavgifter, kr/kvm	528	508	498	491	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	533	546	539	501	495
Nettoomsättning, tkr	5 484	5 257	5 182	5 078	5 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	603	501	117	328	819
Soliditet, %	52	53	49	49	49

Definitionerna för nyckeltalen finns 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	3 102 300	0	0	3 102 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 152 672	0	3 064	7 155 736
S:a bundet eget kapital, kr	10 254 972	0	3 064	10 258 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 335 677	501 312	-3 064	7 833 925
Årets resultat, kr	501 312	-501 312	602 646	602 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 836 989	0	599 582	8 436 571
S:a eget kapital, kr	18 091 961	0	602 646	18 694 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 936 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	7 836 989
Årets resultat, kr	602 646
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	203 936
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 436 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 436 571

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	5 483 792	5 264 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 031	380 552
Summa Rörelseintäkter		5 517 823	5 644 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 245 353	-3 808 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 615	-168 607
Personalkostnader	Not 6	-321 080	-368 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-788 002	-715 906
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-44 007	0
Summa Rörelsekostnader		-4 566 057	-5 061 896
Rörelseresultat		951 766	582 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 094	303 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 214	-384 932
Summa Finansiella poster		-349 120	-81 481
Resultat efter finansiella poster		602 646	501 312
Resultat före skatt		602 646	501 312
Årets resultat		602 646	501 312

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 256 389	21 987 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	95 834	127 779
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 047 200	23 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 399 423	22 139 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 399 923	22 139 622

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 756	4 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 080 519	11 647 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 983	333 796
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 397 258	11 985 614
Summa Omsättningstillgångar		3 397 258	11 985 614
Summa Tillgångar		35 797 181	34 125 236

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 13	3 102 300	3 102 300
Fond för yttre underhåll		7 155 736	7 152 672
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 258 036	10 254 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 833 925	7 335 677
Årets resultat		602 646	501 312
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 436 570	7 836 989
Summa Eget kapital		18 694 606	18 091 960

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 736 660	14 905 756
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 736 660	14 905 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	169 096	169 096
Leverantörsskulder		1 465 057	247 730
Skatteskulder		25 664	25 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 624	13 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	699 473	671 918
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 365 915	1 127 520
Summa Skulder		17 102 575	16 033 276
Summa Eget kapital och skulder		35 797 181	34 125 236

KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	951 766	582 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	788 002	715 906
Utrangeringar	44 007	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	832 009	715 906
Erhållen ränta	125 094	303 451
Erlagd ränta	-484 277	-386 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 424 592	1 215 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 712	-49 538
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 248 458	137 569
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 223 746	88 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 648 338	1 303 586
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 092 310	-183 599
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 092 310	-183 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-169 096	-2 126 182
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 096	-2 126 182
Årets kassaflöde	-8 613 068	-1 006 194
Likvida medel vid årets början	11 612 198	12 618 393
Likvida medel vid årets slut	2 999 131	11 612 198

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 693 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 459 884	5 249 076
	Hyror förbrukningsbaserad	15 193	7 635
	Övriga primära intäkter	8 715	7 425
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 483 792	5 264 137
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 483 792	5 264 137

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-166 296	-214 056
	Snö och halk-bekämpning	-85 004	-150 876
	Reparationer	-490 911	-366 864
	Planerat underhåll	-203 936	-132 981
	Försäkringsskador	0	0
	El	-161 805	-148 918
	Uppvärmning	-21 022	-20 539
	Vatten	-490	-671 384
	Sophämtning	-209 560	-217 971
	Fastighetsförsäkring	-164 878	-155 026
	Kabel-TV och bredband	-157 118	-201 473
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-808 589	-797 091
	Förvaltningsavtalskostnader	-250 500	-196 429
	Tomträttsavgäld	-523 252	-523 251
	Övriga driftkostnader	-1 993	-12 132
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 245 353	-3 808 993

Vattenkostnaderna ser ut att vara mycket lägre i år, detta beror på en stor kredit från Nodra efter en extra avläsning

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	-52 028	-32 036
	Administrationskostnader	-13 992	-29 304
	Extern revision	-13 500	-17 000
	Konsultkostnader	-12 584	-3 600
	Medlemsavgifter	-38 502	-33 470
	Övriga förvaltningskostnader	-37 009	-53 197
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 615	-168 607

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 800	-130 268
	Revisionsarvode	-3 800	-3 729
	Övriga arvoden	-94 700	-97 800
	Sociala avgifter	-68 868	-70 929
	Övriga personalkostnader	-25 912	-65 664
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 080	-368 390

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-44 007	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-44 007	0
Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 553 938	37 553 938
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	889 816	889 816
	Årets investeringar	8 068 985	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-318 288	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 194 451	38 443 753
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 456 285	-15 772 324
	Årets avskrivningar	-756 057	-683 961
	Årets utrangeringar	274 281	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 938 061	-16 456 285
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 256 390	21 987 468
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 113 000	74 113 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 838 000	35 838 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	109 951 000	109 951 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 977 000	30 977 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 977 000	30 977 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	202 629	42 905
	Årets investeringar	0	159 724
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	202 629	202 629
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 850	-42 905
	Årets avskrivningar	-31 945	-31 945
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-106 794	-74 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 834	127 779

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	23 875	0
Årets investeringar	11 092 310	23 875
Omklassificering till byggnad	-8 068 985	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 047 200	23 875

Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 999 131	11 612 198
Övriga fordringar	81 388	34 975
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 080 519	11 647 173

Not 13	Medlemsinsatser	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	3 102 300	3 102 300
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	3 102 300	3 102 300

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,56%	2027-06-30	5 947 920	67 592
Stadshypotek AB	2,63%	2026-10-30	5 753 210	65 192
Stadshypotek AB	2,63%	2026-10-30	3 204 626	36 312
			14 905 756	169 096

Långfristig del	14 736 660
Nästa års amortering av långfristig skuld	169 096
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	169 096
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	169 096
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	676 384
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,56%	2027-06-30	5 947 920	67 592
Stadshypotek AB	2,63%	2026-10-30	5 753 210	65 192
Stadshypotek AB	2,63%	2026-10-30	3 204 626	36 312
			14 905 756	169 096
Nästa års amortering av långfristig skuld			169 096	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			169 096	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 639	0
Källskatt	3 985	3 985
Övriga kortfristiga skulder	0	9 127
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 624	13 112

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	452 057	419 213
Upplupna räntekostnader	45 010	55 073
Övriga upplupna kostnader	202 406	197 632
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	699 473	671 918

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-13

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 Slagverket i Norrköping , org.nr. 716402-5459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 bostadsrättsskollen) 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 Slagverket i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Suhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Jimmy Trygg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 11:23:36



Anders Edenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 17:24:21



Mattias Jacobson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 08:51:17



Hlif Ösp Torisdottir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 16:42:35



Tommy Précenth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 10:33:48



Anders Hult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 07:54:54



Karin Rydén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 18:00:58



Anna Broeders

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 11:38:42



Leif Arvidsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 10:33:32



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 14:05:22



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Leif Arvidsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 10:31:07



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 14:04:48



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.