







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 404 kr/kvm	**Investeringsbehov** 352 kr/kvm	**Skuldsättning** 7 227 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	**Energikostnad** 287 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 114 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Paraden i Norrköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 404 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 352 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 7 227 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 287 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 114 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Paraden i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8951 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Paraden 8	2009-01-01	2010
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lokaler (hyresrätt)	0
16	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 465
Totalt 40 objekt		**1 465**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 5 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olle Larsten	Ordförande	2025-05-15
Ingrid Cherfils	Ledamot	2025-05-15
Kenneth Wåhlberg	Ledamot	2025-05-15
Charlotte Nordén	Ledamot	2024-05-15
Tobias Malmgren	Ledamot	2024-05-15
Malin Thunborg	Ledamot	2025-05-15
Anton Hellström	Ledamot utsedd av HSB	2024-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Malmgren, Charlotte Nordén och Malin Thunborg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av: Olle Larsten, Ingrid Cherfils, Charlotte Nordén och Kenneth Wåhlberg.

Revisorer har varit: Håkan Carlsson med Gunilla Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl Hellström (sammankallande) och Georg Nordén, valda vid föreningsstämman.

För tjänsten som vicevärd fungerar Renströmmen Fastighet AB för det.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 6 november 2025.

Styrelsen har i samband med budgetdiskussionerna diskuterat eventuella avgiftshöjningar inför 2026, och att det för närvarande inte är planerat några avgiftshöjningar inför 2026. Däremot kan det oroliga världsläget förändra framförallt räntevillkoren.

Under verksamhetsåret har följande skett:

-En energideklaration har utförts.
-Utbyte av nödtelefon i hissen har åtgärdats.
-I tidigare årsredovisning har det informerats om sprickbildningar. Vid mätningar 2024 har mätresultaten visat marginella förändringar. Nu under detta verksamhetsår har sprickorna på fasaden åtgärdats.

Dokument-ID 09222115557574805166 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick, genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. För att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalning för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	En underhållsplan arbetades fram med hjälp av HSB Östra (som revideras årligen).
2018-2019	Fönsterbyte skedde i fastigheten av Mockfjärds Fönsterentreprenad AB.
2020	Taktvätt med borttagning av mossa utfördes, samt montering av snörasskydd på takkupor.
2022	Byte av styrskåp i undercentralen har skett samt installation av avgasrenare i värmesystemet. Montering av innetemperaturmätare har installerats i samtliga lägenheter. I enlighet med underhållsplanen har ytterväggar på kallförråd resp. miljörum ommålats under året.
2023	Installation av solfångare på taket till kallförråd har utförts av leverantören PPAM Solkraft AB.
2024	Från och med 1 april 2024 startade föreningen med el IMD.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	404	224	192	268	142
Skuldsättning, kr/kvm	7 227	7 227	7 432	7 432	7 569
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 227	7 227	7 432	7 432	7 569
Räntekänslighet, %	7	7	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	287	285	289	264	256
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	1 052	917	867	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 181	1 116	998	937	890
Nettoomsättning, tkr	1 720	1 629	1 435	1 368	1 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	-218	-328	-306	-330
Soliditet, %	71	71	70	71	70

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 371 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 404 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet, så arbetar styrelsen hela tiden kontinuerligt med sin underhållsplan och flerårsprognoser. För att därmed kunna säkerställa att årsavgifterna höjs för att möta eventuella investeringar/planerat underhåll. Styrelsen har beslutat att det inte blir någon höjning av årsavgifterna under 2026.

Dokument-ID 092221155575748051666 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	24 905 000	0	0	24 905 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 395 000	0	0	4 395 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	741 565	0	-106 980	634 585
S:a bundet eget kapital, kr	**30 041 565**	**0**	**-106 980**	**29 934 585**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 409 660	-218 496	106 980	-3 521 176
Årets resultat, kr	-218 496	218 496	-149 528	-149 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 628 156**	**0**	**-42 548**	**-3 670 704**
S:a eget kapital, kr	**26 413 409**	**0**	**-149 528**	**26 263 881**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 980 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	-3 628 156
Årets resultat, kr	-149 528
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 670 704**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 670 704**

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	1 720 470	1 629 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 248	4 952
Summa Rörelseintäkter		**1 730 718**	**1 634 425**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 036 924	-929 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 323	-35 163
Personalkostnader	Not 6	-33 377	-53 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-546 414	-546 414
Summa Rörelsekostnader		**-1 687 038**	**-1 564 882**
Rörelseresultat		**43 680**	**69 543**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 505	11 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 713	-299 937
Summa Finansiella poster		**-193 208**	**-288 039**
Resultat efter finansiella poster		**-149 528**	**-218 496**
Resultat före skatt		**-149 528**	**-218 496**
Årets resultat		**-149 528**	**-218 496**

Dokument-ID 092221155557574805166 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	Not 7	36 025 992	36 572 406
Summa Materiella anläggningstillgångar		**36 025 992**	**36 572 406**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**36 026 492**	**36 572 906**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	512 364	741 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 387	99 088
Summa Kortfristiga fordringar		**603 750**	**840 694**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**300 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	316 490	10 521
Summa Kassa och bank		**316 490**	**10 521**
Summa Omsättningstillgångar		**1 220 240**	**851 215**
Summa Tillgångar		**37 246 732**	**37 424 121**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 300 000	29 300 000
Fond för yttre underhåll		634 585	741 565
Summa Bundet eget kapital		**29 934 585**	**30 041 565**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 521 176	-3 409 660
Årets resultat		-149 528	-218 496
Summa Ansamlad förlust		**-3 670 704**	**-3 628 156**
Summa Eget kapital		**26 263 881**	**26 413 409**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 320 925	10 587 925
Summa Långfristiga skulder		**3 320 925**	**10 587 925**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 267 000	0
Leverantörsskulder		50 021	59 404
Skatteskulder		46 110	48 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 253	7 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 542	307 366
Summa Kortfristiga skulder		**7 661 926**	**422 787**
Summa Skulder		**10 982 851**	**11 010 712**
Summa Eget kapital och skulder		**37 246 732**	**37 424 121**

Dokument-ID 092221155557574805166 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	43 680	69 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	546 414	546 414
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**546 414**	**546 414**
Erhållen ränta	8 505	11 898
Erlagd ränta	-201 234	-301 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**397 365**	**326 417**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-862	23 255
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 758	15 944
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-25 620**	**39 199**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**371 745**	**365 616**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-300 000**
Årets kassaflöde	**371 745**	**65 616**
Likvida medel vid årets början	**723 178**	**657 562**
Likvida medel vid årets slut	**1 094 924**	**723 178**

Dokument-ID 092221155557574805166 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

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 möte 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. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 488 768	1 417 848
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	103 628	83 751
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	39 780	39 780
	Hyror lokaler	32 800	21 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 000	54 000
	Hyror förbrukningsbaserad	906	1 244
	Övriga primära intäkter	588	11 650
	Summa Bruttoomsättning	**1 720 470**	**1 629 873**
	Hyresbortfall	0	-400
	Summa	**0**	**-400**
	Summa Nettoomsättning	**1 720 470**	**1 629 473**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	10 248	4 952
	Summa Övriga rörelseintäkter	**10 248**	**4 952**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-182 840	-174 596
	Snö och halk-bekämpning	-23 611	-28 927
	Reparationer	-35 465	-104 419
	Planerat underhåll	-194 980	0
	El	-95 040	-104 054
	Uppvärmning	-269 766	-266 422
	Vatten	-56 051	-46 922
	Sophämtning	-31 625	-30 230
	Fastighetsförsäkring	-30 948	-28 676
	Kabel-TV och bredband	-38 039	-42 785
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 875	-24 450
	Arrendeavgift	-52 684	-78 282
	Summa Driftskostnader	**-1 036 924**	**-929 763**

Dokument-ID 09222115557574805166 Signerat OL, MT, AH, IC, BKEW, CN, TM, HK, SL

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-588	-3 150
	Extern revision	-18 250	-18 725
	Konsultkostnader	-37 264	0
	Medlemsavgifter	-11 745	-9 380
	Övriga förvaltningskostnader	-2 476	-3 908
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 323**	**-35 163**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-25 965	-22 240
	Revisionsarvode	-900	-900
	Övriga arvoden	0	-18 000
	Sociala avgifter	-6 512	-12 402
	Summa Personalkostnader	**-33 377**	**-53 542**

Not 7	Byggnader, mark och markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 332 936	34 332 936
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 935 000	7 935 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	159 169	159 169
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**42 427 105**	**42 427 105**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 854 699	-5 308 285
	Årets avskrivningar	-546 414	-546 414
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 401 113**	**-5 854 699**
	Byggnader, mark och markanläggningar	**36 025 992**	**36 572 406**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**36 600 000**	**37 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	11 097 000	11 097 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**11 097 000**	**11 097 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	478 434	712 657
	Övriga fordringar	33 930	28 949
	Summa Övriga fordringar	**512 364**	**741 606**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	316 490	10 521
	Summa Kassa och bank	**316 490**	**10 521**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,95%	2026-09-01	3 630 000	0
Stadshypotek AB	2,37%	2026-12-01	3 637 000	0
Stadshypotek AB	2,44%	2027-12-01	3 320 925	0
			10 587 925	**0**

Långfristig del	3 320 925
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 267 000
Kortfristig del	7 267 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,91%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,95%	2026-09-01	3 630 000	0
Stadshypotek AB	2,37%	2026-12-01	3 637 000	0
Stadshypotek AB	2,44%	2027-12-01	3 320 925	0
			10 587 925	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 267 000
Kortfristig del	7 267 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 749	495
	Källskatt/sociala avgifter	504	7 238
	Summa Övriga skulder	**2 253**	**7 732**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	146 277	159 037
	Upplupna räntekostnader	16 120	15 641
	Övriga upplupna kostnader	134 145	132 688
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**296 542**	**307 366**

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-08.

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 Paraden i Norrköping, org.nr. 716425-8951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paraden 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. Risken 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 Paraden 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 Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Olle Larsten
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:17:44

Malin Thunborg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:08:52

Anton Hellström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:07:42

Ingrid Cherfils
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:28:52

Bengt Kenneth Emanuel Wåhlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:40:36

Charlotte Nordén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:35:02

Tobias Malmgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:28:03

Håkan Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:10:30

Sara Lundkvist
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:03:08

Revisionsberättelse 2025

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

Håkan Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:08:08

Sara Lundkvist
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:01:03

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.