



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Norrmalm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrmalm med säte i Norrköping org.nr. 725000-0184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vargen 11	1930-01-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår bl.a. styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 798
Totalt 23 objekt		1 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roger Söderwall	Ordförande	2024-04-21
Göran Oleskog	Ledamot	2023-04-26
Rita Hallström	Ledamot	2024-04-21
Marie Harrysson	Ledamot	2024-04-21
Linus Emanuelsson	Ledamot	2023-04-26
Pär Lundberg	Suppleant	2024-04-21
Malin Winell	Suppleant	2024-04-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Oleskog, Linus Emanuelsson, Pär Lundberg och Malin Winell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Söderwall, Rita Hallström, Göran Oleskog och Marie Harrysson.

Revisorer har varit: Margareta Larsson och Pernilla Sjöstrand med Sumedija Hadzic som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Hillerström och Hans Berglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21. På stämman deltog 19 personer, vilket innebar 50% av föreningens röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov på 60 års sikt. 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 underhållsplan.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 5%.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder 636 kr/kvm. I beloppet ingår hushållsel, som debiteras efter förbrukning, samt avgift för avtalet med Telenor om bredband med 165 kr/lägenhet och månad. Tillkommer gör avgift för kommande underhåll av lägenhetsbalkong med 33 kr/balkong och månad.

Den för år 2025 framtagna budgeten visade inget behov av att höja årsavgifterna, varför styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Under året har följande underhåll utförts

Vi har byggt ett barnvagnsförråd på gården.

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nybyggnation av 17 lägenhetsbalkonger
2014	Renovering av trapphusbalkongerna
2016	Stambyte
2018	Renovering och målning av gårdsbodar
2019	Anläggning för IMD (individuell mätning och debitering) av gemensam el
2020	Renovering av taket samt målning av södra delen
2020	Solcellsanläggning
2022	Målning av trapphusbalkonger mot innergården
2022	Målning av fönsterbleck ut mot gatan
2023	Boulebanda är anlagt på gården och klot finns i snickarboja i källaren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

- Johanna Söderholm har sålt till Monica och Stefan Ljung
- Oliver Dover och Gabriella Hernqvist har sålt till Oskar Arfwidsson och Catarina Lack.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	183	161	104	115	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 420	1 456	1 863	1 906	1 951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 420	1 456	1 863	1 906	1 951
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	225	234	235	209	0
Årsavgifter, kr/kvm	636	593	550	466	466
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	98	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	644	612	560	529	0
Nettoomsättning, tkr	1 150	1 071	996	946	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	173	135	-48	52	-188
Soliditet, %	29	26	19	20	19

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el samt bredband tillkommit för åren 2022, 2023 och 2024 i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	69 300	0	0	69 300
Underhållsfond, kr	22 456	0	145 000	167 456
S:a bundet eget kapital, kr	91 756	0	145 000	236 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	790 836	134 604	-145 000	780 440
Årets resultat, kr	134 604	-134 604	173 020	173 020
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	925 440	0	28 020	953 460
S:a eget kapital, kr	1 017 196	0	173 020	1 190 216

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	790 836
Årets resultat, kr	173 020
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	818 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	818 856

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 150 300	1 070 757
Övriga rörelseintäkter	3	7 668	28 790
Summa rörelseintäkter		1 157 968	1 099 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-623 969	-612 292
Övriga externa kostnader	5	-63 846	-57 797
Personalkostnader och arvoden	6	-70 132	-72 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-155 464	-155 464
Summa rörelsekostnader		-913 411	-898 316
Rörelseresultat		244 557	201 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 930	-66 967
Summa finansiella poster		-71 537	-66 628
Resultat efter finansiella poster		173 020	134 604
Årets resultat		173 020	134 604

Tilläggsupplysning

Årets resultat	173 020	134 604
Reservering till fond yttre underhåll	-145 000	-12 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	28 020	121 804

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 376 444	3 531 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 376 444	3 531 907
Summa anläggningstillgångar		3 376 444	3 531 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 237	20 339
Avräkningskonto HSB Östra		619 825	355 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 592	51 964
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		703 654	428 143
Summa omsättningstillgångar		703 654	428 143
SUMMA TILLGÅNGAR		4 080 097	3 960 050

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 300	69 300
Fond för yttre underhåll		167 456	22 456
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>236 756</i>	<i>91 756</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		780 440	790 836
Årets resultat		173 020	134 604
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>953 459</i>	<i>925 440</i>
Summa eget kapital		1 190 215	1 017 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	492 004	1 176 502
Summa långfristiga skulder		492 004	1 176 502
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	9	2 060 381	1 440 811
Leverantörsskulder		55 697	53 327
Aktuella skatteskulder		8 052	5 302
Övriga skulder	10	75 365	68 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	198 383	198 453
Summa kortfristiga skulder		2 397 878	1 766 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 080 097	3 960 050

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	173 020	134 604
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 464	155 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 483	290 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 527	-11 905
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	11 955	-21 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 912	256 260
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-64 928	-733 178
Årets kassaflöde	263 984	-476 918
Likvida medel vid årets början	355 841	832 759
Likvida medel vid årets slut	619 825	355 841

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnad 2,93 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 tkr.

2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 016 580	968 196
Årsavgift bostad el, moms	83 970	53 531
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	43 560	43 560
Intäkter solcellsel	603	870
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	5 587	4 600
Summa nettoomsättning	1 150 300	1 070 757

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Elstöd	0	25 226
Skattereduktion förnybar el	758	3 564
Återbäring Länsförsäkringar	4 109	0
Ersättning fastighetsnära insamling sopor	2 800	0
Övriga rörelseintäkter	7 668	28 790

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 849	4 248
Löpande underhåll	24 254	5 677
Elavgifter	98 891	111 212
Uppvärmningsavgifter	248 648	252 996
Vatten och avlopp	56 241	57 028
Sophämtning	40 905	37 433
Försäkringar	40 231	36 929
Bredband	43 560	43 560
Fastighetsskötsel	29 529	28 252
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	35 860	34 958
Summa driftskostnader	623 969	612 292

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	48 407	46 640
Övriga förvaltningskostnader	4 723	4 475
Personalkostnader - möten	1 581	134
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 383	1 823
Överlåtelse-/pantsettningsavgift	6 753	4 726
Summa övriga externa kostnader	63 846	57 797

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	39 000	40 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	19 200	19 200
Sociala avgifter	10 932	12 563
Summa personalkostnader och arvoden	70 132	72 763

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2051	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1931	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 306 882	5 306 882
Ingående anskaffningsvärde mark	22 500	22 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 329 382	5 329 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 797 475	-1 642 011
Årets avskrivningar	-155 464	-155 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 952 938	-1 797 475
Utgående redovisat värde	3 376 444	3 531 907
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	25 600 000	25 600 000

Fastighetsbeteckning: Vargen 11

8 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,75	2025-06-30	445 252	468 876
Stadshypotek AB	3,17	2025-09-30	401 879	410 183
Stadshypotek AB	3,17	2025-09-30	478 000	482 000
Stadshypotek AB	4,74	2025-10-30	731 250	756 250
Stadshypotek AB	2,81	2026-12-01	496 004	500 004
			2 552 385	2 617 313
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 624	63 928
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 999 757	1 376 883
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			492 004	1 176 502
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			242 496	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 249 265	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			3 951 000	3 951 000
Summa ställda säkerheter			3 951 000	3 951 000
9 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			60 624	63 928
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 999 757	1 376 883
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 060 381	1 440 811
10 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld			461	287
Personalens källskatt			480	480
Lagstadgade sociala avgifter			163	163
Övriga fonder/avsättningar			74 261	67 529
Summa övriga kortfristiga skulder			75 365	68 459

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	40 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 163	10 000
Upplupna räntekostnader	5 389	6 835
Förutbetalda hyror och avgifter	91 498	86 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 333	55 139
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 383	198 453

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Roger Söderwall

Rita Hallström

Marie Harrysson

Göran Oleskog

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Margareta Larsson
Av föreningen vald revisor

Pernilla Sjöstrand
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrmalm Norrköping
Organisationsnummer 725000-0184

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Norrmalm 2024. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2024.

Pernilla Sjöstrand
ordinarie ledamot

Margareta Larsson
ordinarie ledamot

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Normalm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER SÖDERWALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:13:05



GÖRAN OLESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:51:35



MARIE HARRYSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:42:01



RITA HALLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:04:09



PERNILLA SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:29:50



MARGARETA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:17:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Normalm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:39:35



MARGARETA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:18:34



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.