



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 192 kr/kvm	 Investeringsbehov 243 kr/kvm	 Skuldsättning 1 587 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 837 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Vidablick i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
192 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
243 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
1 587 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
2 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
248 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
837 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 Vidablick i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sikten 1	Norrköpings Kommun	20 år	2037-12-31	1954
Skopan 2	Norrköpings Kommun	20 år	2038-12-31	1954
Skopan 3	Norrköpings Kommun	20 år	2039-12-31	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	52
26	lokaler (hyresrätt)	1 469
188	p-platser	0
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 544
3	varmgarage 2 st, kallgarage 1 st. Totalt 79 garageplatser	1 366
Totalt 516 objekt		22 431

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 71 st 2 rok, 91 st 3 rok, 59 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Dahlquist	Ordförande	2023-12-05
Anitha Siverstedt	Ledamot	2023-12-05
Peter Eriksson	Ledamot	2025-01-15
Gunilla Ljungholm	Ledamot	2025-01-15
Eva Dahlqvist	Suppleant	2025-01-15
Niclas Vieweg	Ledamot	2025-01-15
Carina Milde	Ledamot	2025-01-15
Martin Andersson	Suppleant	2025-01-15
Erika Hellman	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-15
Roberto Gustavsson	Suppleant	2025-01-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Dahlqvist, Niclas Vieweg, Eva Dahlqvist, Martin Andersson, Roberto Gustavsson, Anitha Siverstedt och Gunilla Ljungholm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i i förening av Gunilla Ljungholm, Eva Dahlqvist, Mats Dahlquist och Carina Milde.

Revisorer har varit: Daniel Alström med Bo Nordin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Charlotta Milde (sammankallande), Fredrik Eriksson samt Jörgen Österlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-10-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.

Från 2024-10-01 höjdes

Årsavgifter 5%

Cykelförråd 5%

Förråd 5%

Garage 5%

Lokal bostadsrätt 5%

parkeringar 5%

Från 2025-01-01 ny hyresgäst, förskolan Fröhuset i Norrköping

Renovering av 2 stycken hissar på Rösgången 6 färdigställdes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Omläggning av tak
2006	Renovering av samtliga tvättstugor och torkrum
2010-2013	Renovering av värmesystem
2011	Byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar
2012	Nytt ventilationssystem
2015	Uppförande av utegym, ny trappa Rösgången 6
2015	Ny ventilation i Bullerbyns förskola och HSB:s områdeskontor
2015	Renovering av lekplats, rengöring av fasader
2015	Nytt sopsystem och nya miljörum
2016/2017	Renovering av kallgarage
2016/2017	Renovering av vice värdsexpedition, förskolan Bullerbyn
2017/2018	Byte av fyra kulvertar, inkl. asbestsanering
2017/2018	Värmeposter, kabeldragningar till elplatser bilar
2017/2018	Åtgärder för att minska kyla och drag
2018/2019	Nybyggnation av sju nya lägenheter
2018/2019	Kulvertbyte
2018/2019	OVK-besiktning, rensning ventilation
2018/2019	Nya källardörrar samtliga fastigheter
2018/2019	Nya dörrar förskolan Bullerbyn
2019/2020	Renovering alla undercentraler
2019/2020	Byte av värmekulvert A-G hus
2019/2020	Underspolning lägenheter
2019/2020	Nya tvättmaskiner, underhåll torktumlare
2020/2021	Renovering av undercentraler
2020/2021	Ventilbyte
2020/2021	Byte belysning i bl.a. källare
2020/2021	Installation av två laddstolpar för elbilar
2020/2021	Iordningställande av lokal
2020/2021	Avfuktare tvättstugor
2020/2021	Byte fönsterdörr
2022/2023	Målat om alla trapphus under höst/vinter
2022/2023	Fortsatta åtgärder A-hus värmesystem, termostater m.m
2022/2023	Återställande av Vidablicksalen och övernattningslägenhet efter skyfall
2023/2024	Stam- och radiatorventiler
2024/2025	Renovering av 2 stycken hissar på Rösgången 6 färdigställdes.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från 2025-10-01 höjs:

Årsavgifter 4 %

Cykelförråd 4%

Förråd 4%

Garage 4%

Lokal bostadsrätt 4%

Parkeringsplatser 4%

Alla rör i källarna m.m kommer att relinias. Kommer innebära stora kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 387 och under året har det tillkommit 24 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 383.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	192	114	148	147	141
Skuldsättning, kr/kvm	1 587	1 623	1 659	1 695	1 731
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 822	1 863	1 904	1 946	1 987
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	248	243	243	205	185
Årsavgifter, kr/kvm	837	791	751	699	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	87	87	92
Totala intäkter, kr/kvm	795	745	755	761	689
Nettoomsättning, tkr	17 653	16 586	15 852	14 777	14 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 776	961	1 055	1 526	777
Soliditet, %	42	40	39	38	36

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 262 673	0	0	1 262 673
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 526 927	0	0	8 526 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 208 255	0	149 395	6 357 650
S:a bundet eget kapital, kr	15 997 855	0	149 395	16 147 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 598 681	961 434	-149 395	10 410 719
Årets resultat, kr	961 434	-961 434	1 781 483	1 781 483
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 560 115	0	1 632 088	12 192 202
S:a eget kapital, kr	26 557 970	0	1 781 483	28 339 452

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 157 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 007 605 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 560 114
Årets resultat, kr	1 781 483
Reservation till underhållsfond, kr	-1 157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 007 605
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	12 192 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 192 202

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	17 653 199	16 702 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 023	9 632
Summa Rörelseintäkter		17 813 222	16 712 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 809 516	-12 494 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 323	-591 198
Personalkostnader	Not 6	-647 857	-522 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 517 458	-1 458 706
Summa Rörelsekostnader		-15 273 154	-15 066 888
Rörelseresultat		2 540 068	1 645 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353 198	360 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 026	-1 044 710
Summa Finansiella poster		-763 828	-684 191
Resultat efter finansiella poster		1 776 239	961 434
Resultat före skatt		1 776 239	961 434
Årets resultat		1 776 239	961 434

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	49 467 455	49 272 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	194 625	520 593
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 662 080	49 793 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 662 580	49 793 538

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 784	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 545 713	15 365 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 110 260	1 143 690
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		17 671 757	16 508 809
Summa Omsättningstillgångar		17 671 757	16 508 809
Summa Tillgångar		67 334 337	66 302 347

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 789 600	9 789 600
Fond för yttre underhåll		6 357 650	6 208 255
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 147 250	15 997 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 410 719	9 598 681
Årets resultat		1 781 483	961 434
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		12 192 202	10 560 114
Summa Eget kapital		28 339 452	26 557 969

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 224 242	27 908 615
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		16 224 242	27 908 615
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 379 373	8 502 056
Leverantörsskulder		767 112	802 922
Skatteskulder		56 973	46 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	661 477	686 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 905 708	1 797 614
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		22 770 643	11 835 763
Summa Skulder		38 994 885	39 744 378
Summa Eget kapital och skulder		67 334 337	66 302 347

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 540 068	1 645 625
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 517 458	1 458 706
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 517 458	1 458 706
Erhållen ränta	426 989	341 919
Erlagd ränta	-1 126 064	-984 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 358 450	2 462 051
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 479	103 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	66 601	227 294
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 122	330 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 370 572	2 792 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 386 499	-671 693
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 386 499	-671 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-807 056	-807 056
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-807 056	-807 056
Årets kassaflöde	1 177 017	1 313 758
Likvida medel vid årets början	15 349 087	14 035 329
Likvida medel vid årets slut	16 531 348	15 349 087

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	20502 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. Inviduell mätning av el ingår också i Årsavgiften

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Inviduell mätning av el ingår också 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.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för

nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

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	15 571 930	14 698 359
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	735 969	522 988
	Årsavgifter lokaler	41 045	39 252
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 954	1 260
	Hyror lokaler	530 753	484 161
	Hyror garage och parkeringsplatser	803 959	756 895
	Hyror förbrukningsbaserad	72 598	216 736
	Hyror övrigt	38 464	31 817
	Övriga primära intäkter	56 346	143 895
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 853 018	16 895 363
	Hyresbortfall	-163 363	-156 027
	Avsatt till inre fond	-36 456	-36 456
	<i>Summa</i>	-199 819	-192 483
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 653 199	16 702 880

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	28 677	6 802
	Övriga sekundära intäkter	131 346	2 830
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	160 023	9 632

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 016 737	-1 931 423
	Snö och halk-bekämpning	-169 758	-321 407
	Reparationer	-477 396	-921 133
	Planerat underhåll	-1 007 605	-140 832
	Försäkringsskador	-44 299	-71 035
	El	-1 648 747	-1 717 249
	Uppvärmning	-2 986 498	-3 018 265
	Vatten	-922 396	-814 937
	Sophämtning	-619 313	-558 881
	Fastighetsförsäkring	-291 149	-273 745
	Kabel-TV och bredband	-122 226	-117 361
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-556 382	-533 790
	Förvaltningsavtalskostnader	-494 598	-467 767
	Tomträttsavgäld	-1 270 504	-1 270 504
	Övriga driftkostnader	-181 909	-336 234
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 809 516	-12 494 563
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	-1 901	-18 472
	Administrationskostnader	-72 838	-323 590
	Extern revision	-30 500	-27 375
	Konsultkostnader	-24 750	-13 516
	Medlemsavgifter	-121 244	-106 849
	Övriga förvaltningskostnader	-47 090	-101 397
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-298 323	-591 198

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-163 981	-149 992
	Revisionsarvode	0	-910
	Övriga arvoden	-329 089	-267 630
	Sociala avgifter	-141 096	-90 745
	Övriga personalkostnader	-13 691	-13 143
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-647 857	-522 421
Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 364 921	88 875 852
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 813 794	1 813 794
	Årets investering, modernisering /förbättring hissar	1 386 499	0
	Årets omklassificering byggnad *	325 968	3 704 973
	Årets utrangering, stam- och radiatorventiler	0	-2 215 905
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 891 182	92 178 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 906 269	-43 663 468
	Årets avskrivningar	-1 517 458	-1 458 706
	Årets utrangering, stam- och radiatorventiler	0	2 215 905
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 423 727	-42 906 269
	<i>Byggnader</i>	49 467 455	49 272 445
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	182 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 753 000	3 379 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 510 000	1 426 000
	<i>Summa</i>	243 263 000	245 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 889 000	61 889 000
	Varav i eget förvar	-18 620 000	-18 620 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 269 000	43 269 000

* Årets omklassificering byggnad förbättring hissar.325 968 kr Årets omklassificering byggnad föregående år stam- och radiatorventiler 3 704 973 kr

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 500	36 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 500	36 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 500	-36 500
	Årets avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 500	-36 500
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	520 593	3 553 874
	Årets investering *	0	520 593
	Omklassificering till byggnad	-325 968	-3 553 874
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	194 625	520 593
	* Föregående år Hissar 433 285 kr och Relining 87 308 kr		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings/ placeringskonto HSB	16 531 348	15 349 087
	Övriga fordringar	14 365	16 031
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 545 713	15 365 118

Not 12 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	3,64%	2026-01-30	11 227 466	307 604
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	3 466 558	39 060
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 273 105	48 148
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	2 565 000	60 000
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	5 130 000	120 000
Stadshypotek AB	1,31%	2027-01-30	8 941 486	232 244

Långfristig del	16 224 242
Nästa års amortering av långfristig skuld	412 244
Lån som ska konverteras inom ett år	18 967 129
Kortfristig del	19 379 373
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	807 056
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 228 224
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 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	3,64%	2026-01-30	11 227 466	307 604
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	3 466 558	39 060
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 273 105	48 148
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	2 565 000	60 000
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	5 130 000	120 000
Stadshypotek AB	1,31%	2027-01-30	8 941 486	232 244

Nästa års amortering av långfristig skuld	412 244
Lån som ska konverteras inom ett år	18 967 129
Kortfristig del	19 379 373

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 366	1 147
	Källskatt	46 024	41 629
	Inre fond	590 894	596 509
	Övriga kortfristiga skulder	23 193	47 022
	<i>Summa Övriga skulder</i>	661 477	686 307
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 433 613	1 368 944
	Upplupna räntekostnader	147 823	156 861
	Övriga upplupna kostnader	324 272	271 809
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 905 708	1 797 614

Årsredovisningen har beslutats: 2025-11-06

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 Vidablick i Norrköping, org.nr. 725000-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2025 - 31 augusti.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2025 - 31 augusti 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Alström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Mats Dahlquist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:37:26



Gunilla Ljungholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 10:26:07



Peter Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:50:40



Anitha Siverstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 12:11:43



Erika Hellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 07:42:23



Carina Milde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 19:25:44



Niclas Vieweg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 14:22:40



Daniel Alström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 11:04:09



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 08:22:03



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Daniel Alström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 11:06:43



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 08:21:36



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.