



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 176 kr/kvm	 Investeringsbehov 234 kr/kvm	 Skuldsättning 408 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 713 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Aklejan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
176 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
234 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
408 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
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
244 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
713 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 Aklejan i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1075 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aklejan 2	1947-01-01	1947

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	532
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 850
59	p-platser	0
Totalt 219 objekt		8 382

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 93 st 2 rok, 27 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Stenqvist	Ordförande	2024-12-04
Christina Carlsson	Ledamot	2023-12-12
Heidi Häyrynen	Ledamot	2024-12-04
Jörgen Lindergren	Ledamot	2024-12-04
Simon Gunnarsson	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-26
Roger Westerholm	Suppleant	2024-12-04
Mats Karlberg	Suppleant	2023-12-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Carlsson, Heidi Häyrynen och Mats Karlberg. Joakim Stenqvist avgår som ordförande, men har ytterligare ett år kvar som ledamot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Carlsson, Heidi Häyrynen, Joakim Stenqvist och Jörgen Lindergren.

Revisorer har varit: Robin Hagman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Janne Vuorijärvi (sammanställande) och Radmila Ljubinac, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04. På stämman deltog 24 personer, varav 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Följande planerade underhåll har utförts under året:

Spolning av köksstammar samt dränering av rör

OVK-besiktning

Två nya expansionskärl är installerade

5 almar utmed Smedstugugatan är borttagna.

Under 1980-talet har nedanstående underhåll utförts.

Fasadrenovering inklusive tilläggsisolering och byte av balkonger

Under 1990-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av VA- och dräneringsledningar.

Helrenovering av badrum.
Byte av taktegel.
Målning av samtliga trapphus.

Under 2000-talet har nedanstående underhåll utförts.

Installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.
Fönsterrenovering.
Ombyggnad av el-centraler i samband med övergång till kollektiv mätning av hushålls-el.
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem.
Uppförande av 2st miljöhus.

Under 2010-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av pumpar och montering av reningssystem.
Byte av fjärrvärmecentral.
Isolering av torkvindar.
Upprustning av källartrappor.
Radonmätning av fastigheterna (långt under godkända värden)
Installation av bergvärme
Totalrenovering av tvättstugor
Installation av gemensamt bredband
Installation av solcellsanläggning

Under 2020-talet har nedanstående underhåll utförts.

Renovering av bastu och byggande av relaxavdelning
Installation av två laddstolpar för elbilar
Renovering av två tvättstugor och åtta torkrum.

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

Ersätta träden utmed Smedstugugatan
Uppfräschning av miljöhus utvändigt och invändigt
För övrigt följer föreningen underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	176	141	107	203	210
Skuldsättning, kr/kvm	408	454	506	855	946
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	436	493	550	930	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	244	248	260	176	146
Årsavgifter, kr/kvm	713	687	669	657	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	712	711	670	652	633
Nettoomsättning, tkr	5 880	5 633	5 475	5 376	5 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	579	-187	75	-63
Soliditet, %	75	73	70	61	59

Nyckeltalen för skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter har inte räknats ut för år 2020/2021.

I nyckeltalen för årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023. 2023/2024 och 2024/2025, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens lokaler, vilket gör att en lägre lokalyta har angivits jämfört med tidigare år. Detta kan påverka jämförelsesiffrorna mellan åren.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	153 980	0	0	153 980
Underhållsfond, kr	4 297 284	0	-320 690	3 976 594
S:a bundet eget kapital, kr	4 451 264	0	-320 690	4 130 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 382 813	579 217	320 690	9 282 720
Årets resultat, kr	579 217	-579 217	200 309	200 309
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 962 030	0	520 999	9 483 029
S:a eget kapital, kr	13 413 294	0	200 309	13 613 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 409 690 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 962 030
Årets resultat, kr	200 309
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 483 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 483 029
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 879 995	5 664 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 046	391 769
Summa Rörelseintäkter		5 967 041	6 056 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 442 793	-4 138 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 316	-152 168
Personalkostnader	Not 6	-262 916	-286 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-868 744	-868 744
Summa Rörelsekostnader		-5 782 770	-5 445 566
Rörelseresultat		184 272	610 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186 842	159 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 805	-190 773
Summa Finansiella poster		16 037	-31 237
Resultat efter finansiella poster		200 309	579 217
Resultat före skatt		200 309	579 217
Årets resultat		200 309	579 217

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 258 678	11 091 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	82 746	118 208
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 341 423	11 210 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 341 923	11 210 667

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 585	8 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 762 081	7 002 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	159 288	201 217
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 927 954	7 212 080
Summa Omsättningstillgångar		7 927 954	7 212 080
Summa Tillgångar		18 269 877	18 422 747

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 980	153 980
Fond för yttre underhåll	3 976 594	4 297 284
Summa Bundet eget kapital	4 130 574	4 451 264

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 282 720	8 382 813
Årets resultat	200 309	579 217
Summa Fritt eget kapital	9 483 029	8 962 030

Summa Eget kapital	13 613 603	13 413 294
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	3 420 093
Summa Långfristiga skulder		0	3 420 093

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 420 093	450 436
Leverantörsskulder		159 612	108 735
Skatteskulder		39 588	26 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	242 604	242 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	794 377	761 115
Summa Kortfristiga skulder		4 656 274	1 589 360

Summa Skulder		4 656 274	5 009 453
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		18 269 877	18 422 747
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 272	610 454
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	868 744	868 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	868 744	868 744
Erhållen ränta	220 092	126 286
Erlagd ränta	-173 472	-195 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 099 636	1 409 855
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	48 394	-76 758
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	99 925	-101 468
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	148 319	-178 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 954	1 231 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 436	-450 436
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 436	-450 436
Årets kassaflöde	797 518	781 192
Likvida medel vid årets början	6 891 020	6 109 827
Likvida medel vid årets slut	7 688 538	6 891 020

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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 330 972	5 126 088
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	262 378	263 191
	Hyror lokaler	122 284	121 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 622	101 840
	Hyror förbrukningsbaserad	37 155	32 944
	Hyror övrigt	400	1 200
	Övriga primära intäkter	37 299	31 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 895 110	5 677 475
	Hyresbortfall	-15 115	-13 224
	<i>Summa</i>	-15 115	-13 224
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 879 995	5 664 251
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	117 369
	Övriga sekundära intäkter	87 046	274 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	87 046	391 769

I övriga sekundära intäkter år 2023/2024 ingår elstöd med 245 697 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-596 030	-560 465
	Snö och halk-bekämpning	-49 336	-104 417
	Reparationer	-225 414	-156 639
	Planerat underhåll	-409 690	0
	Försäkringsskador	0	-151 507
	El	-1 115 210	-1 321 258
	Uppvärmning	-497 658	-454 940
	Vatten	-429 274	-336 776
	Sophämtning	-220 125	-184 542
	Fastighetsförsäkring	-136 702	-130 188
	Kabel-TV och bredband	-236 759	-236 316
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 894	-234 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-279 700	-267 168
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 442 793	-4 138 416
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	-11 575	-10 939
	Administrationskostnader	-33 962	-28 326
	Extern revision	-17 381	-15 750
	Konsultkostnader	-54 753	-8 731
	Medlemsavgifter	-58 501	-50 960
	Övriga förvaltningskostnader	-32 144	-37 462
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-208 316	-152 168
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	-121 534	-134 776
	Revisionsarvode	-8 500	-8 320
	Övriga arvoden	-79 820	-76 480
	Löner och övriga ersättningar	-75	-2 325
	Sociala avgifter	-44 085	-45 880
	Övriga personalkostnader	-8 902	-18 457
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-262 916	-286 238

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 357 274	31 357 274
	Ingående anskaffningsvärde mark	220 000	220 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	31 577 274	31 577 274
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 485 315	-19 652 034
	Årets avskrivningar	-833 281	-833 281
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 318 597	-20 485 315
	Utgående redovisat värde	10 258 678	11 091 959
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	381 000	437 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	94 781 000	93 437 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 040 000	17 040 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	17 040 000	17 040 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	354 625	354 625
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	354 625	354 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-236 417	-200 954
	Årets avskrivningar	-35 462	-35 462
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-271 879	-236 417
	Utgående redovisat värde	82 746	118 208
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräknings/placeringskonto HSB

7 688 538

6 891 020

Övriga fordringar

73 543

111 525

Summa Övriga fordringar

7 762 081

7 002 545

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

33 250

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

159 288

167 967

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

159 288

201 217

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

4,54%

2026-06-30

600 000

400 000

Stadshypotek AB

4,73%

2025-09-30

2 820 093

50 436

3 420 093

450 436

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 420 093

Kortfristig del

3 420 093

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

450 436

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

401 744

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,70%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

4,54%

2026-06-30

600 000

400 000

Stadshypotek AB

4,73%

2025-09-30

2 820 093

50 436

3 420 093

450 436

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 420 093

Kortfristig del

3 420 093

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 410	7 478
	Källskatt/sociala avgifter	2 412	2 413
	Inre fond	221 223	224 894
	Övriga kortfristiga skulder	11 559	7 395
	<i>Summa Övriga skulder</i>	242 604	242 180
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	470 200	458 384
	Upplupna räntekostnader	25 637	28 304
	Övriga upplupna kostnader	298 540	274 427
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	794 377	761 115

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-09.

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 Aklejan i Norrköping, org.nr. 725000-1075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 bostadsrättsskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Aklejan i Norrköping för räkenskapsåret 20240901–20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Hagman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Joakim Stenqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 20:06:29



Christina Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 10:11:49



Jörgen Lindergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 19:07:09



Simon Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 19:27:29



Heidi Häyrynen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 11:03:56



Robin Hagman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 21:07:36



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:36:02



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Robin Hagman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 20:38:40



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:35:39



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.