



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 154 kr/kvm	 Investeringsbehov 244 kr/kvm	 Skuldsättning 2 089 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 719 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Bergslaget i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
154 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
244 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
2 089 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
216 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
719 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 Bergslaget i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1315 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Beckershov 5	Norrköpings Kommun	20 år	2036-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	garageplatser	207
21	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 752
Totalt 87 objekt		3 959

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Dafgård	Ordförande	2023-11-15	2024-11-14
Peter Hagelin	Ordförande	2024-11-14	
Peter Karlsson	HSB Ledamot	2024-11-14	
Mats Persson	Ledamot	2023-11-09	
Anna Kaihola	Ledamot	2023-11-09	
Egil Wright	Ledamot	2023-11-09	
Nermin Kljucanin	Ledamot	2024-11-14	
Johnny Ahl	Suppleant	2024-11-14	
Tove Melin	Suppleant	2024-11-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Hagelin, Mats Persson, Anna Kaihola och Egil Wright.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Hagelin, Mats Persson, och Anna Kaihola.

Revisorer har varit: Anna-Lena Jansson med Erik Kjellgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Grabski (sammankallande) och Ann Dafgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit ett nytt lån för dels finansiering av årets investeringar.

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 2025-09-10.

Då föreningen haft upprepade vattenläckage under de senaste åren har vi i år genomfört takbyte vilket skulle ha skett inom några år enligt plan. Vi har förvaltat fastigheten utvändigt och invändigt med mindre reparationer samt underhåll av trädgård och lekplats. Föreningen har haft två gemensamma städ- och trivseldagar och vi har påbörjat en översyn av våra två skyddsrum.

- Besiktning av lekplatsen
- Nytt förvaltaravtal tecknat med HSB på 5 år
- Ingen förändring av priser på garage och p-platser är registrerade per 26-01-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986/87	Utfördes en genomgripande yttre fastighetsreovering, som omfattade tak, fönster, balkonger, tilläggsisolering och uppsättning av fasadtegel samt iordningställdes utemiljön.
1995	Gjordes utbyte av stamledningar med därtill hörande ventilbyten och reovering av samtliga badrum/WC, med undantag av stamledningar i lägenhet 3 och 10.
2014	Installation av solceller på taket.
2017/18	Stora underhålls- och reparationsarbeten har genomförts. Montering av fågelskydd, reparation av dagvattenstammar samt grävning och upprustning av lekplats. Styrelsen har även bytt stuprör och hängrännor, satt upp gångbrygga och skyddsräcken på taket.
2018/19	Utfördes byte av undercentral och byte av termostater för radiatorerna, samt byte av stamventiler i källargången. Reparation och relining av avloppsstam i källaren åtgärdades även. Vinden tilläggsisolerades. Reovering av av badrum/WC samt stamledningar och golvbrunnar åtgärdades i Reovering av torkrum och mangelrumlägenhet 3 och 10 (detta för att komplettera stambytet 1995 som lägenhet 3 & 10 inte deltog i).
2019/20	OVK-besiktning har utförts i fastigheten. Nya fönsterbleck till samtliga fönster mot Bergslagsgatan har åtgärdats. Nya dörrar till källarna samt målning och ny ytterbelysning med rörelsedetektorer till källargångar. Utvändig lackering av samtliga entrédörrar/partier. Avtalet med Telia avseende bredband/TV och IP-telefoni har omförhandlats.
2021/22	Installation och driftsättning av det elektroniska lås- och bokningssystemet. Installation av nya säkerhetsdörrar till källare och gemensamma utrymmen. Installation av gemensam hjärtstartare i källaren. Installation av ventilationssystem i föreningens gillestuga
2024	Reovering av tork -och mangelrum. Reparation av elledningar och kontakter i källaren. Relining av spillvattenstammar mellan portar 63 - 65.
2024	Spolning och filmning av dräneringsrör utmed Bergslagsgatan
2025	Reparation av tak och byte av takpannor

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

- OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	154	32	91	196	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 089	755	767	780	792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 204	755	767	780	792
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	216	238	239	187	166
Årsavgifter, kr/kvm	719	664	641	635	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	90	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	767	708	711	688	688
Nettoomsättning, tkr	2 847	2 622	2 566	2 524	2 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	-755	2	381	501
Soliditet, %	31	55	59	59	57

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	180 005	0	0	180 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	571 721	0	142 000	713 721
S:a bundet eget kapital, kr	751 726	0	142 000	893 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 155 730	-755 348	-142 000	3 258 382
Årets resultat, kr	-755 348	755 348	196 105	196 105
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 400 382	0	54 105	3 454 487
S:a eget kapital, kr	4 152 108	0	196 105	4 348 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 400 382
Årets resultat, kr	196 105
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 454 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 454 487

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	2 847 203	2 624 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 788	31 923
Summa Rörelseintäkter		2 877 992	2 656 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 942 028	-2 753 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 575	-98 475
Personalkostnader	Not 6	-158 749	-167 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-370 788	-340 121
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-11 324	0
Summa Rörelsekostnader		-2 571 464	-3 359 599
Rörelseresultat		306 527	-703 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 477	45 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 899	-97 402
Summa Finansiella poster		-110 422	-52 086
Resultat efter finansiella poster		196 105	-755 348
Resultat före skatt		196 105	-755 348
Årets resultat		196 105	-755 348

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 810 595	5 153 327
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	16 804	24 870
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 827 399	5 178 197
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 827 899	5 178 697
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 179 383	2 198 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 098	156 804
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 340 482	2 355 539
Summa Omsättningstillgångar		3 340 482	2 355 539
Summa Tillgångar		14 168 380	7 534 236

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	180 005	180 005
Fond för yttre underhåll	713 721	571 721
Summa Bundet eget kapital	893 726	751 726

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 258 382	4 155 730
Årets resultat	196 105	-755 348
Summa Fritt eget kapital	3 454 488	3 400 382

Summa Eget kapital	4 348 214	4 152 109
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 489 956	756 000
Summa Långfristiga skulder		6 489 956	756 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 781 113	2 075 831
Leverantörsskulder		1 096 845	113 546
Skatteskulder		43 435	20 359
Övriga kortfristiga skulder		309	11 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	408 509	405 138
Summa Kortfristiga skulder		3 330 210	2 626 127

Summa Skulder		9 820 166	3 382 127
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		14 168 380	7 534 236
--------------------------------	--	------------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	306 527	-703 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	370 788	340 121
Utrangering	-11 324	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	359 464	340 121
Erhållen ränta	30 435	40 358
Erlagd ränta	-147 465	-88 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 962	-411 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 156	113 044
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 010 367	55 237
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	997 211	168 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 546 173	-242 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 019 990	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 019 990	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 439 238	-47 012
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 439 238	-47 012
Årets kassaflöde	965 421	-289 732
Likvida medel vid årets början	2 187 077	2 476 809
Likvida medel vid årets slut	3 163 821	2 187 077

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1594 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med fg 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	2 585 580	2 380 009
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	112 104	111 931
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 436	109 268
	Hyror förbrukningsbaserad	3 478	15 952
	Övriga primära intäkter	22 806	7 254
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 847 403	2 624 414
	Hyresbortfall	-200	0
	<i>Summa</i>	-200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 847 203	2 624 414

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	8 556
-------------------------	---	-------

Övriga sekundära intäkter	30 788	23 367
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 788	31 923
-------------------------------------	---------------	---------------

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-204 029	-233 195
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-31 687	-56 503
-------------------------	---------	---------

Reparationer	-122 685	-321 981
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	0	-457 642
--------------------	---	----------

Försäkringsskador	-1 500	-85 895
-------------------	--------	---------

El	-269 867	-326 256
----	----------	----------

Uppvärmning	-438 464	-435 184
-------------	----------	----------

Vatten	-147 242	-130 007
--------	----------	----------

Sophämtning	-79 792	-75 207
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	-54 363	-51 932
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-145 031	-148 149
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 096	-88 020
--------------------------------------	---------	---------

Förvaltningsavtalskostnader	-124 887	-116 330
-----------------------------	----------	----------

Tomträttsavgäld	-224 000	-224 000
-----------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-5 384	-3 338
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 942 028	-2 753 638
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 467
---------------------------------------	---	---------

Administrationskostnader	-10 408	-7 700
--------------------------	---------	--------

Extern revision	-16 210	-16 715
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-13 962	-15 600
------------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-25 673	-22 250
-----------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-22 323	-23 743
------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 575	-98 475
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 606	-90 392
	Revisionsarvode	-3 200	-3 101
	Övriga arvoden	-25 650	-35 599
	Löner och övriga ersättningar	-150	0
	Källskatt/sociala avgifter	-29 550	-29 031
	Övriga personalkostnader	-6 592	-9 242
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 749	-167 364
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-11 324	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-11 324	0
Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 361 247	12 361 247
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	359 666	359 666
	Årets investeringar	6 031 315	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-227 978	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 524 250	12 720 913
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 567 586	-7 235 531
	Årets avskrivningar	-362 722	-332 055
	Årets försäljningar/utrangeringar	216 654	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 713 654	-7 567 586
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 810 596	5 153 327
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 800 000	54 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 392 000	8 392 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 392 000	8 392 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	40 330	40 330
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 330	40 330
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-15 460	-7 394
------------------------	---------	--------

Årets avskrivningar	-8 066	-8 066
---------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 526	-15 460
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	16 804	24 870
---------------------------------	---------------	---------------

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
---	------------	------------

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

Övriga fordringar

Avräkning-/placeringskonto HSB	3 163 821	2 187 077
--------------------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	15 562	11 659
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 179 383	2 198 736
--------------------------------	------------------	------------------

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	3,66%	2026-01-30	756 000	24 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	1 070 770	12 064
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,8%	2025-12-02	958 049	10 948
-----------------	------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	2,8%	2027-04-30	2 000 000	25 000
-----------------	------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,93%	2028-04-30	2 000 000	25 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,02%	2029-04-30	1 500 000	18 750
-----------------	-------	------------	-----------	--------

8 284 819	115 762
------------------	----------------

Långfristig del	6 489 956
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	80 814
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	1 714 049
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 794 863
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	115 762
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	463 048
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
------------------------------------	-------

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	3,66%	2026-01-30	756 000	24 000
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	1 070 770	12 064
Stadshypotek AB	2,8%	2025-12-02	958 049	10 948
Stadshypotek AB	2,8%	2027-04-30	2 000 000	25 000
Stadshypotek AB	2,93%	2028-04-30	2 000 000	25 000
Stadshypotek AB	3,02%	2029-04-30	1 500 000	18 750
			8 284 819	115 762

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 814

Lån som ska konverteras inom ett år

1 714 049

Kortfristig del

1 794 863

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

239 646

223 064

Upplupna räntekostnader

11 246

22 812

Övriga upplupna kostnader

157 617

159 262

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***408 509****405 138**

Årsredovisningen beslutas 2025-10-30

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 Bergslaget i Norrköping, org.nr. 725000-1315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20240901 - 250831.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20240901 - 250831 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. 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Peter Hagelin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:19:48



Peter Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:55:05



Anna Kaihola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:31:10



Mats Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 15:05:24



Nermin Kljucanin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:59:40



Egil Wright

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 15:03:44



Anna-Lena Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 16:24:45



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 09:14:22



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Anna-Lena Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 16:27:49



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 09:13:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.