



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 273 kr/kvm	 Investeringsbehov 196 kr/kvm	 Skuldsättning 3 279 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 747 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Tuppen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
273 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
196 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
3 279 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
6 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
183 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
747 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 Tuppen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716402-5798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 40	1985-01-01	1985
Vintern 9, parkeringsplats		
Totalt 2 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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	2 730
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 838
92	garageplatser	1 219
23	p-platser	0
Totalt 310 objekt		17 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 1,5 rok, 116 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 34 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nicola Hill	Ordförande	2024-12-16
Jan Erik Gunnar Lövbom	Ledamot	2024-12-16
Maria Harnesk	Ledamot	2024-12-16
Emil Paulin	Ledamot	2023-12-13
Hampus Lettersson	Ledamot	2023-12-13
Adnan Pasovic	Ledamot	2023-12-13
Anna Klajn	Ledamot, utsedd av HSB	2024-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicola Hill, Emil Paulin, Hampus Lettersson och Adnan Pasovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nicola Hill, Jan Erik Gunnar Lövbom, Emil Paulin och Hampus Lettersson.

Revisorer har varit: Eva Elvin med René Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Filip Stojceski (sammankallande) samt Matilda Carlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-16. På stämman deltog 56 medlemmar, varav 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-10-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-11.

Följande underhåll och investeringar har utförts under året:

- Modernisering av 2st hissar på Vattengatan 2
- Renovering av 2st omklädningsrum till gymnastiksal.
- Investering i energieffektivisering genom två 1000 liters tankar i undercentralen som förvärmer kallvatten till varmvatten. Uppvärmningen sker genom användande av returvattnet på värmekretsen. Detta reducerar föreningens fjärrvärmeanvändning.
- Installation av en ny separat dagvattenledning som tar hand om vattnet från Tunnbindaregatan för att minska risken för framtida vattenskador pga. klimatförändringar.
- Tak ovanpå 3 terrasser på Bråddgatan som ett komplement för att minska risken för vattenskador.
- Reparation av tegelfasad på innergård Tunnbindaregatan 28–30 samt runtom Vattengatan 2.
- Byte av FTX ventilationssystem till lokaler.
- Utbyte av ljusarmaturer i korridor Tunnbindaregatan, Bråddgatan 23–25 samt korridor Garvaregatan 33–35.



- Utbyte av FQ (kabel) till armaturer + byte av armaturer i trapphus: Tunnbindaregatan 28, 30 och 32, Bråddgatan 23,25,27,29, Garvaregatan 35

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Montage nätväggar i garaget
1999-2008	Modernisering av hissar
2001	Målning av yttertak
2007-2008	Byte av armaturer med rörelsevakter i trapphusen
2011-2013	Ombyggnad av tvättstugor och utbyte av tvättutrustning
2011-2013	Omfattande ombyggnad och lokalanpassningar för Norrköpings kommun som bedriver förskola och hemtjänst
2013-2014	Inklädnad av fönster, etapp 1, omfattande Vattengatan 2 samt Garvaregatan 33 och 35, samt höjning av ränndalar på delar av tak, etapp 1
2014-2015	Omfattande ventilationsarbeten har avslutats, OVK-besiktning
2014-2015	Inklädnad av fönster, etapp 2, omfattande Bråddgatan 23, 25, 27 och 29, samt höjning av ränndalar på delar av taket, etapp 2
2015-2016	Inklädnad av fönster, etapp 3, omfattande Tunnbindaregatan 28, 30, 32
2015-2016	Målning av trä vid entrépartier, byte av garageport, rengöring av fasader, samtliga fasadplåtdörrar har målats
2015-2016	Byte av värmeväxlare, byte tätskikt på en altan
2016-2017	Takmålning samtliga hus, reling av takbrunnar
2017-2018	Solcellsanläggning och batterirum
2017-2018	Målning av korridorer och entréer
2018-2019	Investering i solcellsanläggning, batterirum
2018-2019	Installation av kameraövervakning garage
2019-2020	Renovering av undercentral
2019-2020	Uppgradering av kameraövervakning garage
2019-2020	Renovering uthyrningsrum
2020-2021	Helrenovering befintlig utomhusparkering
2020-2021	Isolering vindar
2020-2021	Laddplatser elbilar
2020-2021	Byte stolpbelysningar
2020-2021	Byte styr FTX1 förskolan
2020-2021	Målning apparatrum
2021-2022	Renovering av UC
2021-2023	Hissbyte
2022-2023	Tvättbokningstavlor
2022-2023	Passersystem

Planerade kostsamma åtgärder för nästa år:

Modernisering av hissar på Bråddgatan 25 och 27

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 248.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	273	319	384	425	439
Skuldsättning, kr/kvm	3 279	3 587	3 654	3 962	4 271
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 215	4 295	4 375	4 744	5 114
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	183	207	208	164	142
Årsavgifter, kr/kvm	747	751	740	707	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	62	60	60	61
Totala intäkter, kr/kvm	991	1 019	1 032	951	937
Nettoomsättning, tkr	16 775	16 115	15 787	15 134	15 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 282	887	2 987	3 388	2 888
Soliditet, %	44	43	43	40	36

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.

Fr.o.m. år 2024/2025 ingår kvm för garagebyggnader i lokalytan.

Definitioner av nyckeltalen finns i Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 825 990	0	0	4 825 990
Upplåtelseavgifter, kr	2 468 001	0	0	2 468 001
Underhållsfond, kr	2 422 016	0	545 750	2 967 766
S:a bundet eget kapital, kr	9 716 007	0	545 750	10 261 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 293 709	887 460	-545 750	38 635 419
Årets resultat, kr	887 460	-887 460	1 281 794	1 281 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 181 169	0	736 044	39 917 213
S:a eget kapital, kr	48 897 176	0	1 281 794	50 178 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 586 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 250 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	39 181 169
Årets resultat, kr	1 281 794
Reservation till underhållsfond, kr	-586 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 917 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	39 917 213
-----------------------------	------------

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	16 774 670	16 650 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	844 336	235 463
Summa Rörelseintäkter		17 619 006	16 885 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 008 726	-10 224 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 685	-242 540
Personalkostnader	Not 6	-352 792	-361 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 061 094	-2 874 386
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-255 434	0
Summa Rörelsekostnader		-14 167 731	-13 703 618
Rörelseresultat		3 451 276	3 181 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	16 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 169 482	-2 310 918
Summa Finansiella poster		-2 169 482	-2 294 450
Resultat efter finansiella poster		1 281 794	887 460
Resultat före skatt		1 281 794	887 460
Årets resultat		1 281 794	887 460

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	107 296 613	104 164 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	407 409	469 621
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 497 001
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		107 704 021	107 131 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		107 704 521	107 131 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 337	33 608
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 858 730	4 686 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		587 194	778 959
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 496 261	5 498 902
Summa Omsättningstillgångar		5 496 261	5 498 902
Summa Tillgångar		113 200 782	112 630 470

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 293 991	7 293 991
Fond för yttre underhåll		2 967 766	2 422 016
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 261 757	9 716 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 635 419	38 293 709
Årets resultat		1 281 794	887 460
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		39 917 212	39 181 169
Summa Eget kapital		50 178 969	48 897 175

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 514 931	18 339 939
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		39 514 931	18 339 939
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 806 535	41 089 947
Leverantörsskulder		1 400 155	561 642
Skatteskulder		26 688	40 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	982 049	1 142 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 291 455	2 558 808
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		23 506 882	45 393 356
Summa Skulder		63 021 813	63 733 295
Summa Eget kapital och skulder		113 200 782	112 630 470

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 451 276	3 181 910
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 061 094	2 874 386
Utrangering	255 434	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 316 528	2 874 386
Erhållen ränta	0	16 468
Erlagd ränta	-2 302 642	-1 991 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 465 162	4 081 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	224 644	-73 528
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	530 098	186 994
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	754 742	113 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 219 904	4 194 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 889 481	-3 626 916
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 889 481	-3 626 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 108 420	-1 108 420
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 108 420	-1 108 420
Årets kassaflöde	222 003	-540 374
Likvida medel vid årets början	4 636 727	5 177 101
Likvida medel vid årets slut	4 858 730	4 636 727

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	104976tkr
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 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	9 769 700	9 578 296
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	567 167	811 962
	Hyror lokaler	5 433 674	5 313 138
	Hyror garage och parkeringsplatser	831 803	838 789
	Hyror förbrukningsbaserad	25 364	16 397
	Hyror övrigt	51 930	35 730
	Övriga primära intäkter	99 653	59 504
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 779 290	16 653 816
	Hyresbortfall	-4 620	-3 750
	<i>Summa</i>	-4 620	-3 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 774 670	16 650 066

Beloppen Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (avser el IMD) omfattar 14 månaders intäkter år 2023/2024 och 10 månader år 2024/2025.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	621 048	143 100
	Övriga sekundära intäkter	223 288	92 363
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	844 336	235 463

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 012 713	-1 042 527
	Snö och halk-bekämpning	-79 394	-124 538
	Reparationer	-1 712 148	-1 183 668
	Planerat underhåll	-40 250	-1 126 621
	Försäkringsskador	-844 516	-546 856
	El	-1 125 243	-1 298 394
	Uppvärmning	-1 576 173	-1 638 724
	Vatten	-560 602	-499 998
	Sophämtning	-391 811	-322 906
	Fastighetsförsäkring	-270 716	-259 002
	Kabel-TV och bredband	-554 828	-567 651
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-683 036	-689 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-934 583	-759 785
	Övriga driftkostnader	-222 713	-164 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 008 726	-10 224 714
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	0	-55 885
	Administrationskostnader	-56 808	-33 190
	Extern revision	-30 643	-29 500
	Konsultkostnader	-176 716	-2 136
	Medlemsavgifter	-78 637	-69 229
	Föreningsverksamhet	0	-5 298
	Övriga förvaltningskostnader	-146 881	-47 302
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-489 685	-242 540
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-226 100	-214 950
	Revisionsarvode	-17 500	-16 500
	Övriga arvoden	-5 575	-13 000
	Sociala avgifter	-82 636	-62 595
	Övriga personalkostnader	-20 982	-54 932
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-352 792	-361 977

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hissar	-255 434	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-255 434	0
Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 922 626	161 689 710
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 100 000	7 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	125 163	125 163
	Årets investeringar	6 386 482	1 232 917
	Årets utrangeringar	-1 786 738	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	174 747 533	170 147 789
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 983 343	-63 184 466
	Årets avskrivningar	-2 998 882	-2 798 877
	Återförda avskrivningar	1 531 305	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-67 450 920	-65 983 343
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 296 613	104 164 446
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	148 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	9 300 000
	<i>Summa</i>	271 800 000	263 300 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	133 948 000	133 948 000
	Varav i eget förvar	-875 000	-875 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	133 073 000	133 073 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	900 625	900 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	900 625	900 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-431 004	-355 495
	Årets avskrivningar	-62 212	-75 510
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-493 216	-431 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	407 409	469 621
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 497 001	103 002
	Årets investeringar	3 889 481	2 393 999
	Omklassificering till byggnad	-6 386 482	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 497 001
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings/placeringskonto HSB	4 858 730	4 636 727
	Övriga fordringar	0	49 608
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 858 730	4 686 335

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,62%	2025-09-01	8 523 375	95 500
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	8 469 064	118 420
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	1 347 500	427 500
Stadshypotek AB	3,03%	2027-12-30	6 862 414	78 428
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	8 559 700	112 400
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	15 301 656	170 968
Stadshypotek AB	2,54%	2027-06-01	6 238 048	70 800
Stadshypotek AB	2,54%	2027-06-01	3 019 709	34 000
Långfristig del			39 514 931	
Nästa års amortering av långfristig skuld			466 596	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 339 939	
Kortfristig del			18 806 535	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 108 016	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 642 064	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,62%	2025-09-01	8 523 375	95 500
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	8 469 064	118 420
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	1 347 500	427 500
Stadshypotek AB	3,03%	2027-12-30	6 862 414	78 428
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	8 559 700	112 400
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	15 301 656	170 968
Stadshypotek AB	2,54%	2027-06-01	6 238 048	70 800
Stadshypotek AB	2,54%	2027-06-01	3 019 709	34 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			466 596	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 339 939	
Kortfristig del			18 806 535	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	275 426	352 772
	Övriga fonder/avsättningar	698 749	768 827
	Övriga kortfristiga skulder	7 875	20 734
	<i>Summa Övriga skulder</i>	982 049	1 142 333
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 369 685	1 309 402
	Upplupna räntekostnader	382 483	515 643
	Övriga upplupna kostnader	539 287	733 763
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 291 455	2 558 808

Årsredovisningen har beslutats 2025-11-11.

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 Tuppen i Norrköping, org.nr. 716402-5798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen 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 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 Tuppen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Elvin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Nicola Hill

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 16:12:43



Maria Harnesk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 12:07:12



Emil Paulin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 20:00:40



Hampus Lettersson

Ledamot

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



Adnan Pasovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 20:50:15



Anna Klajn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:53:35



Jan Erik Gunnar Lövbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 11:44:47



Eva Elvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 21:16:45



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 09:18:12



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Eva Elvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 21:04:02



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 09:11:28



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.