



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 93 kr/kvm	 Investeringsbehov 247 kr/kvm	 Skuldsättning 1 353 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 693 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Karbin i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
93 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
247 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 353 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
207 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
693 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 Karbin i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1257 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karbinen 16	1939-01-01	1939
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. 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
3	lokaler (hyresrätt)	26
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 434
Totalt 52 objekt		2 460

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 9 st 1 rok, 35 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Hallberg	Ordförande	2025-01-23
Åke Rolf	Ledamot	2025-01-23
Clas Persson	Ledamot	2025-01-23
Parameswari Larsson	Ledamot	2025-04-29
Fredrik Spång Söld	HSB Ledamot	2025-01-23
Madeleine Rudell	Ledamot	2025-01-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Hallberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Rolf, Maria Hallberg och Madeleine Rudell.

Revisorer har varit: Lukas Pettersson med Jan-Owe Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingemar Åkerlind (sammankallande) och Ann-Sofie Björde, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +7%.

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 2025-05-14.

Styrelsen har under detta räkenskapsår fokuserat på följande områden: Kommunikation, ekonomi, dokumentation, säkerhet, energi och underhållsplan.

Kommunikation - det har varit viktigt att förmedla information och fakta till föreningens medlemmar på regelbunden basis.

Mitt HSB har därför blivit ett nav i styrelsens arbete. Här kan styrelsen kommunicera med medlemmar samt medlemmar kan ställa frågor eller göra ansökningar såsom andrahandsuthyrning till styrelsen.

Ett nyhetsbrev skrivs regelbundet både på Mitt HSB men anslås dessutom alltid i varje trapphus.

Ekonomi - styrelsen ser det som viktigt att i samtal med HSB Östras ekonomer se över och planera föreningens ekonomi så vi fortsätter utvecklas som en stabil förening. Av den anledning tog styrelsen beslut om att höja medlemsavgiften våren 2025, för att möta det underhållsbehov som fastigheten kommer ha i framtiden samt rusta föreningen för ökade priser såsom t ex energikostnader.

Vi som bor i HSB Karbin idag betalar också för det slitage som sker med en fastighet och som visar sig på sikt.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Dokumentation - även här är Mitt HSB ett nav där dokumentation kan spraras, delas och finnas tillgänglig för medlemmar och kommande styrelser. Styrelsen arbetar med att tydliggöra rutiner och ansvar i både förening och i styrelsens arbete.

Policy kring andrahandsuthyrningar och översyn i föreningen är en del av detta arbete.

Mitt HSB möjliggör samordningseffekter i styrelsens arbete, ger en överblick och tydlighet över vad som krävs och åtgärdas/hanteras.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret fördelat arbetsuppgifter inom styrelsen vilket gör styrelsen till en mycket aktiv förvaltare.

Säkerhet - dessa frågor fortsätter att vara aktuella.

En brandskyddsronnd har genomförts med efterföljande åtgärder. En brandskyddstekniker tillsammans med ordförande har gått igenom hela fastigheten med avseende på utrymningsvägar och brandskydd.

De har resulterat i nya brandlarm i trapphus och källare, nya brandsläckare samt flytt av befintlig till korrekt placering, skyltar för att vägleda vid brand eller annan information. Brandsläckarna omfattas av serviceavtal för att alltid vara fullt

användbara vid akut behov.

Personsäkerheten för alla boende är av yttersta vikt. Viktigt att inga medlemmar placerar saker i källare/vind utanför eller vid förrådsutrymmen, detsamma gäller i vårt miljöhus. Offert har godtagits av styrelsen så nödtelefoner ska installeras i hissarna.

Energi - styrelsen har under sommaren valt att påbörja kontakt med HSB Östra och en annan HSB Värmland för att analysera vad HSB Karbin kan göra för att sänka kostnader för elförbrukning.

Underhållsplan - används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering för åren som kommer. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05-14.

Hela styrelsen gick igenom fastigheten från vind till källare och även utomhus. Protokoll och åtgärdslista har skapats utifrån detta.

Styrelsen har under våren 2025 upphandlat en renovering av yttertaket bandtäckt plåt vars arbete utförs våren 2026.

Taket kommer blästras rent, lagas där så behövs och målas. Snörasskydd installeras också på taket hösten 2025.

I samband med detta projekt har styrelsen valt att anlita en projektledare från HSB Östra för att leda arbetet tillsammans med företaget som har en totalentreprenad som gör att föreningen och styrelsen är skyddade. I detta projekt kommer husfasad samt balkonger, där så behövs, tvättas och bestrykas med mögel/antimossmedel.

Framåt - styrelsen vill placera mössa, rock och varma skor på vår fastighet, d v s det yttre skalet ska vara i bästa möjliga skick.

Träningsrum samt den så ofta bokade övernattningslägenheten kommer ses över. För övrigt försätter vår fokus som beskrivits ovan och enligt underhållsplanen.

Styrelsen ser det som av ytterst vikt att medlemmar har möjlighet att påverka föreningen genom förslag eller genom sitt engagemang.

Hör av dig och säg hej, både till styrelsen och dina grannar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Takmålningsprojekt påbörjat och slutförs våren 2026.
2025/2026	Med start hösten 2025 kommer föreningen återinstallera fiber i fastigheten via Telia.
2025	Nödtelefon har installerats i varje hiss.
2025	Rensning av stuprör men framför allt trattarna från taket ner i stuprören. De har varit igensatta nästan helt. Gjutna renstrattar i stuprören har ersatt de gamla i plast. Ny lösning som minimerar att skräp fortsätter ner under markytan och stoppar upp.
2025	Snörasskydds monterats på tak inkl stegar.
2025	Styrelsen delger medlemmar regelbundet information via nyhetsbrev som anslås både i trapphus och på Mitt HSB.
2025	Brandskydds rond med brandskyddsteknikers efterföljande arbete för att säkra upp fastigheten kring brandskydd och utrymningsvägar. Hela fastigheten genomgången.
2025	Fågelsäkring på balkonger.
2025	Uppdaterat medlemslistor i portar och vid tvättstuga liksom på alla postlådor.
2019	Montering hängränna cykelbod
2018/2019	Målning gårdshus och förråd
2017	Målning av källare
2016	Golvslipning av marmorgolv i trapphus
2015	Renovering av föreningslokal
2010	Målning av trapphus, installation av rörelsestyrd armatur i trapphusen
2010	Byte av samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar
2007	Byte av hissmaskiner i båda hissarna, målning av källare
2007	Uppförande av miljöhus, införande av hushållsnära källsortering
2005	Renovering av cykelboden
1990	Byte av plåttak på cykelboden
1986	Renovering hissar
1986	Ombyggnad av kök och badrum till tidsenlig standard
1986	Byte av rör- och elledningar, byte av värmecentral

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

Målning av yttertak våren 2026. Fastighetens yttre skal ses över där så behövs. Ytterligare belyssning kommer installeras på innegård. Hissarnas funktion besiktas och underhålls.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	93	128	151	149	169
Skuldsättning, kr/kvm	1 353	1 368	1 371	1 387	1 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 367	1 382	1 397	1 428	1 444
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	207	204	191	176	157
Årsavgifter, kr/kvm	693	674	665	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	697	686	662	655	659
Nettoomsättning, tkr	1 714	1 657	1 637	1 593	1 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	99	221	233	70	316
Soliditet, %	44	44	42	39	38

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	82 650	0	0	82 650
Underhållsfond, kr	690 996	0	92 000	782 996
S:a bundet eget kapital, kr	773 646	0	92 000	865 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 843 011	221 223	-92 000	1 972 234
Årets resultat, kr	221 223	-221 223	99 392	99 392
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 064 234	0	7 392	2 071 626
S:a eget kapital, kr	2 837 880	0	99 392	2 937 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 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	2 064 234
Årets resultat, kr	99 392
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 071 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 071 626

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	1 714 906	1 664 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 317
Summa Rörelseintäkter		1 714 906	1 686 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 316 132	-1 188 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 266	-84 934
Personalkostnader	Not 6	-141 261	-124 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 139	-110 094
Summa Rörelsekostnader		-1 668 798	-1 507 416
Rörelseresultat		46 108	179 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 009	77 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 724	-36 127
Summa Finansiella poster		53 285	41 761
Resultat efter finansiella poster		99 392	221 223
Resultat före skatt		99 392	221 223
Årets resultat		99 392	221 223

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 006 562	3 118 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	65 641	83 384
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 072 203	3 202 342
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 072 703	3 202 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 525 779	3 201 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 320	88 296
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 595 100	3 289 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 341	1 615
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 341	1 615
Summa Omsättningstillgångar		3 596 441	3 291 159
Summa Tillgångar		6 669 144	6 494 002

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 650	82 650
Fond för yttre underhåll	782 996	690 996
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	865 646	773 646
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 972 234	1 843 011
Årets resultat	99 392	221 223
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 071 626	2 064 234
Summa Eget kapital	2 937 273	2 837 880

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 639 4883 326 124
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 639 4883 326 124
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 686 63637 476
Leverantörsskulder		75 57858 043
Skatteskulder		8 3209 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 72955 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 121169 414
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 092 383329 998
Summa Skulder		3 731 8713 656 122
Summa Eget kapital och skulder		6 669 1446 494 002



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 108	179 462
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	130 139	110 094
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	130 139	110 094
Erhållen ränta	105 430	61 467
Erlagd ränta	-35 824	-36 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 853	314 798
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 096	19 631
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	113 325	73 573
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	117 421	93 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 274	408 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-317 713
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-317 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-37 476	-37 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 476	-37 476
Årets kassaflöde	325 798	52 813
Likvida medel vid årets början	3 194 302	3 141 490
Likvida medel vid årets slut	3 520 100	3 194 302

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 687 513	1 639 668
	Hyror lokaler	12 660	12 660
	Övriga primära intäkter	14 733	12 233
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 714 906	1 664 561
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 714 906	1 664 561
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	22 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	22 317
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-153 461	-129 819
	Snö och halk-bekämpning	-9 521	-40 235
	Reparationer	-131 824	-44 099
	El	-91 165	-90 832
	Uppvärmning	-274 134	-274 940
	Vatten	-143 656	-135 382
	Sophämtning	-99 387	-80 854
	Fastighetsförsäkring	-59 046	-59 619
	Kabel-TV och bredband	-138 962	-129 189
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 101	-79 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-129 874	-123 275
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 316 132	-1 188 115

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-30 435
	Administrationskostnader	-11 903	-5 752
	Extern revision	-16 166	-12 230
	Konsultkostnader	-2 862	0
	Medlemsavgifter	-23 786	-20 600
	Övriga förvaltningskostnader	-26 548	-15 917
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 266	-84 934
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 370	-55 250
	Revisionsarvode	-7 000	-4 000
	Övriga arvoden	-36 320	-35 000
	Sociala avgifter	-24 079	-20 016
	Övriga personalkostnader	-12 492	-10 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 261	-124 273

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	228 999	0
	Årets investeringar	0	228 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 497 742	8 497 742
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 378 783	-5 274 020
	Årets avskrivningar	-112 397	-104 763
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 491 180	-5 378 783
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 006 562	3 118 959
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 600 000	35 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 010 000	6 010 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 010 000	6 010 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	134 595	45 881
	Årets investeringar	0	88 714
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 595	134 595
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 211	-45 881
	Årets avskrivningar	-17 743	-5 330
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-68 954	-51 211
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 641	83 384

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräknings/placeringskonto HSB

3 518 759

3 194 302

Övriga fordringar

7 020

6 946

Summa Övriga fordringar

3 525 779

3 201 248

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

16 421

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 320

71 875

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 320

88 296

Not 12	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa

1 341

1 615

Summa Kassa och bank

1 341

1 615

Not 13	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	1,24%	2026-10-30	1 658 224	18 736
Stadshypotek AB	0,9%	2026-06-01	1 667 900	18 740

Långfristig del

1 639 488

Nästa års amortering av långfristig skuld

18 736

Lån som ska konverteras inom ett år

1 667 900

Kortfristig del

1 686 636

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

37 476

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

149 904

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,07%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 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	1,24%	2026-10-30	1 658 224	18 736
Stadshypotek AB	0,9%	2026-06-01	1 667 900	18 740
Nästa års amortering av långfristig skuld			18 736	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 667 900	
Kortfristig del			1 686 636	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt/sociala avgifter		0	48 291
Inre fond		458	458
Övriga kortfristiga skulder		5 271	7 234
<i>Summa Övriga skulder</i>		5 729	55 983

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		143 946	129 206
Upplupna räntekostnader		8 794	8 894
Övriga upplupna kostnader		163 381	31 314
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		316 121	169 414

Årsredovisning beslutad 2025-11-07

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 Karbin i Norrköping, org.nr. 725000-1257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karbin i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2025 - 31 augusti samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lukas Pettersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Maria Hallberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 09:53:02



Åke Rolf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-22 kl. 12:47:42



Parameswari Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 21:16:30



Fredrik Spång Själd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 15:46:49



Clas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 16:01:59



Madeleine Rudell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 21:37:39



Lukas Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 22:08:32



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 07:43:55



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Lukas Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 22:18:10



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 07:37:19



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.