



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 72 kr/kvm	 Investeringsbehov 222 kr/kvm	 Skuldsättning 412 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 203 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 579 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Ryttartorpet i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
72 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
222 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
412 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
203 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
579 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 Ryttartorpet i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0960 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttartorpet 3+5	1950-01-01	1950
Ryttartorpet 3Samtax	1950-01-01	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	348
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 474
48	p-platser	0
Totalt 114 objekt		4 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Gillberg	Ordförande	2024-12-05	
Linnea Wissting	Ledamot	2024-12-05	
Christer Sandberg	Ledamot	2022-12-08	2024-12-19
Fredric Almgren	Ledamot	2024-12-05	
Klas Landebro	Ledamot	2022-12-08	2024-12-19
Johan Nordström	Ledamot	2024-12-05	
Fridha Andrén	Ledamot	2024-01-01	
Oskar Salomon	HSB-Ledamot	2023-01-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredric Almgren, Camilla Gillberg samt Fridha Andrén .

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linnea Wissting, Camilla Gillberg, Fredric Almgren och Johan Nordström.

Revisorer har varit: Mathias Göransson med Conny Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Nils Åke Månsson (sammankallande) samt Marie-Louise Löfberg Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 löpande under året.

Uppgradering av föreningens avfallssystem med ett nytt nedgrävt Moloksystem mellan Hagagatan 14 och 16.
Relining av källarstammar Hagagatan 18
Bytt samtliga frånluftsfäktar i våra lokaler (3st)
OVK kontroll av samtliga lägenheter och lokaler
Tvättat, lagat och behandlat samtliga yttertak
Linjemålet parkeringen

Målat och bytt plåt på samtliga gavelbalkonger på plan 3
Installerat avgasare på värmesystemet för att öka effektiviteten och verkningsgraden
Spolat och rengjort samtliga yttre brunnar
Renspolat samtliga avlopp till kök och badrum
Renoverat lokal Hagagatan 14 samt Hagagatan 16

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte till säkerhetsdörrar, byte av låssystem, installation av postboxar.
2012	48 st källardörrar byttes ut, resterande källardörrar målades. Väggar och golv i källare målades.
2013	2013 Byte av undercentral. Utökning av P-platser.
2014	2014 Relining av källarstammar Hagagatan 18. Målning av takfötter, entrétag och balkongtak.
2015	Relining av källarstammar Hagagatan 14 och 16.
2016	Förbättringar av utemiljön.
2017	Målnings-dränering och asfaltsarbeten.
2018	Målning entrétag och sockel.
2020	Byte av all el i allmänna utrymmen. Målning torkrum och källarfönster.
2023	Byte av värme kulvertar mellan husen
2023	Eon har uppgraderat fjärrvärmesystemet
2024	Stor renovering av tvättstugor och torkrum

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

- Under året 25/26 är några arbeten i olika omfattningar inplanerade:
 - Byte av samtliga dräneringsledningar för samtliga hus.
 - Reparationer av tegelfasad där behov föreligger.
 - Kontroll av balkongplattorna av betong, vid behov renovering och reparation.
 - Relining av källarstammar Hagagatan 14 och 16
 - Byte av samtliga entrédörrar samt entrédörr till lokal Hagagatan 14
- Året 26/27 har också några arbeten i olika omfattningar inplanerade:
 - Byte av stuprör och hängrännor för samtliga hus.
 - Relining av avloppstammar för samtliga lägenheter.
- Under året 28/29 är i huvudsak ett arbete av större omfattning inplanerad:
 - Målning invändigt av samtliga trapphus.
 - Byte av kablage för bredband.
 - Målning av golv och väggar i källarutrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	72	85	111	116	123
Skuldsättning, kr/kvm	412	0	757	799	841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	445	0	757	799	841
Räntekänslighet, %	1	0	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	203	209	186	166	162
Årsavgifter, kr/kvm	579	526	480	455	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	85	85	84	86
Totala intäkter, kr/kvm	581	572	523	501	490
Nettoomsättning, tkr	2 770	2 658	2 445	2 323	2 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	101	314	342	135
Soliditet, %	77	96	64	65	63

Defenitioner finns under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större renoveringar av framförallt lokaler.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 42 281 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 72 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10% from 2025-10-01 .

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 080	0	0	179 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 637 124	0	-293 726	4 343 398
S:a bundet eget kapital, kr	4 816 204	0	-293 726	4 522 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 270 043	101 179	293 726	3 664 948
Årets resultat, kr	101 179	-101 179	-274 991	-274 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 371 222	0	18 735	3 389 957
S:a eget kapital, kr	8 187 426	0	-274 991	7 912 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 340 726 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 371 222
Årets resultat, kr	-274 991
Reservation till underhållsfond, kr	-47 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	340 726
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 389 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 389 957

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

RESULTATRÄKNING

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 769 672	2 679 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 937	78 879
Summa Rörelseintäkter		2 804 609	2 758 665

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 446 651	-2 075 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 014	-81 713
Personalkostnader	Not 6	-290 684	-223 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 555	-248 706
Summa Rörelsekostnader		-3 080 903	-2 629 887

Rörelseresultat**-276 294** **128 778****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 474	58 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 171	-85 891
Summa Finansiella poster		1 303	-27 599

Resultat efter finansiella poster**-274 991** **101 179****Resultat före skatt****-274 991** **101 179****Årets resultat****-274 991** **101 179**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 581 151	6 197 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	381 166	442 826
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	179 175	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 141 491	6 640 687

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 141 991

6 641 187

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 564	40 484
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 953 791	1 698 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 258	142 084
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 137 612	1 880 733

Summa Omsättningstillgångar

3 137 612

1 880 733

Summa Tillgångar

10 279 603

8 521 920

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	179 080	179 080
Fond för yttre underhåll		4 343 398	4 637 124
Summa Bundet eget kapital		4 522 478	4 816 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 664 948	3 270 043
Årets resultat		-274 991	101 179
Summa Fritt eget kapital		3 389 956	3 371 222

Summa Eget kapital

7 912 435 **8 187 426**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 950 000	0
Summa Långfristiga skulder		1 950 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 000	0
Leverantörsskulder		67 856	45 775
Skatteskulder		14 404	10 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	294 683	277 932
Summa Kortfristiga skulder		417 168	334 494

Summa Skulder

2 367 168 **334 494**

Summa Eget kapital och skulder

10 279 603 **8 521 920**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -276 294 128 778

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 280 555 248 706

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 280 555 248 706

Erhållen ränta -5 693 58 292

Erlagd ränta -6 259 -90 187

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-7 692 345 589

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 18 210 -23 445

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 31 763 -630 420

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 49 973 -653 865

Kassaflöde från den löpande verksamheten

42 281 -308 276

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -781 359 -416 936

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -781 359 -416 936

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 990 000 -3 649 289

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 990 000 -3 649 289

Årets kassaflöde

1 250 922 -4 374 502

Likvida medel vid årets början 1 687 441 6 061 943

Likvida medel vid årets slut 2 938 363 1 687 441

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	1 245 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med 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	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 589 248	2 353 844
	Hyror lokaler	172 301	233 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 500	88 800
	Hyror övrigt	31 103	600
	Övriga primära intäkter	15 621	27 064
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 909 773	2 703 444
	Hyresbortfall	-140 101	-23 658
	<i>Summa</i>	-140 101	-23 658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 769 672	2 679 786

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 937	78 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 937	78 879
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-235 018	-222 730
	Snö och halk-bekämpning	-21 058	-73 886
	Reparationer	-354 036	-167 071
	Planerat underhåll	-340 726	-61 250
	Försäkringsskador	-1 500	0
	El	-98 519	-107 817
	Uppvärmning	-693 854	-731 876
	Vatten	-185 726	-168 649
	Sophämtning	-65 333	-66 694
	Fastighetsförsäkring	-12 554	-58 041
	Kabel-TV och bredband	-136 807	-118 415
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 072	-112 900
	Förvaltningsavtalskostnader	-150 725	-157 870
	Övriga driftkostnader	-31 722	-28 293
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 446 651	-2 075 492
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	-835
	Administrationskostnader	-11 538	-17 088
	Extern revision	-13 900	-15 750
	Medlemsavgifter	-29 069	-25 220
	Föreningsverksamhet	-3 476	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 032	-22 821
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 014	-81 713

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 770	-96 320
	Revisionsarvode	-4 030	-4 030
	Övriga arvoden	-126 000	-73 800
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-57 544	-42 308
	Övriga personalkostnader	-1 340	-4 517
	Summa Personalkostnader	-290 684	-223 976
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 918 766	13 918 766
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 000	92 000
	Årets investeringar	602 184	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	14 612 950	14 010 766
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 812 906	-7 601 539
	Årets avskrivningar	-218 894	-211 366
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 031 799	-7 812 906
	Utgående redovisat värde	6 581 151	6 197 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	678 000	674 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	368 000	347 000
	Summa	54 446 000	55 821 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 861 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	3 861 000	0

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	516 772	99 836
	Årets investeringar	0	416 936
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	516 772	516 772
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 946	-36 607
	Årets avskrivningar	-61 661	-37 340
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-135 607	-73 946
	<i>Utgående redovisat värde</i>	381 166	442 826
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	781 359	0
	Omklassificering till byggnad	-602 184	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	179 175	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 938 363	1 687 441
	Övriga fordringar	15 427	10 723
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 953 791	1 698 165
Not 12	Medlemsinsatser	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	179 080	179 080
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	179 080	179 080

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>
	Länsförsäkringar	3,29%	2025-08-31	1 990 000	40 000
				1 990 000	40 000
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 990 000	
	Kortfristig del			1 990 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			40 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			160 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder			2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder			225	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>			225	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			231 799	229 275
	Upplupna räntekostnader			10 912	0
	Övriga upplupna kostnader			51 972	48 656
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			294 683	277 932

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-20.

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 Ryttartorpet i Norrköping, org.nr. 725000-0960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttartorpet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ryttartorpet 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Mathias Göransson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Camilla Gillberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 13:30:41



Fridha Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 18:33:46



Linnea Wissting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 15:17:15



Oskar Salomon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 17:56:39



Fredric Almgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 20:27:39



Johan Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 17:55:43



Mathias Göransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 11:06:06



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:04:46



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Mathias Göransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 11:08:15



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:04:22



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.