



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 337 kr/kvm	 Investeringsbehov 322 kr/kvm	 Skuldsättning 2 372 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 319 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 117 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
337 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
322 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 372 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
319 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
1 117 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 Statsrådet i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1109 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Statsrådet 7	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	147
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 872
Totalt 113 objekt		5 019

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 72 st 2 rok, 23 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marina Gustafson	Ordförande	2025-01-20
Gunilla Stefan	Ledamot	2024-01-22
Göran Hanning	Ledamot	2024-01-22
Patrick Andersson	Ledamot	2025-01-20
Anneli Carlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2024-01-22
Martti Keskisärkkä	Suppleant	2025-01-20
Gunnel Törnstrand	Suppleant	2025-01-20
Caroline Andersson	Suppleant	2024-01-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Stefan, Göran Hanning och Caroline Andersson. Marina Gustafson är i tur att avgå som ordförande, men har ett år kvar som ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Stefan, Göran Hanning, Patrick Andersson och Marina Gustafson.

Revisorer har varit: Ann-Cristin Karlsson med Marie Åfors som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Mattson (sammankallande) och Inger Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-20. På stämman deltog 29 personer, varav 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 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 2025-08-04.

Styrelsen har efter genomgång av budgeten för verksamhetsåret 2025/26 beslutat om en höjning av avgifterna med 3% från 2025-10-01. Detta på grund av ökade driftskostnader samt för att öka föreningens sparande för framtida investeringsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- 1992-93 Fastigheterna genomgick en omfattande ombyggnad. Ombyggnaden avsåg fasader och balkonger, byte av fönster, byte av takbeläggning, installation av hissar, renovering av badrum och kök samt lokaler i källarplan, utbyte av rörinstallationer, utbyte och komplettering av elinstallationer samt ändring av ventilationssystem. Kostnaden för ombyggnaden, 28 463 000 kr, är aktiverad på fastigheten.
- 2006 Uppgrävning och byte av vattenledning.
- 2007 Föreningen övergick till kollektiv mätning av hushållsel.
- 2009 Renovering av balkongplattor.
- 2010 Byte av termostatventiler.

2011 Vatten- och energibesparande åtgärder utfördes.
 2012 Renovering av tvättstugorna och källargångarna.
 2014 Byte av belysningsarmaturer till närvarostyrda LED-armaturer.
 2015 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 3 A-B-C
 2016 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 5 A-B-C
 2017 Modernisering av hissarna på Mobecksgatan 2 A-B-C
 2018 Installation av solcellsanläggning
 2019 Byte av cirkulationspump
 2020 Installation av utrustning för energioptimering
 2021 Under oktober utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
 2021 Expansionskärl byttes under hösten.
 2022 Byte av ingående vattenledning på von Leesengatan 5
 Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar, kök och badrum.
 2023 Tvätt av föreningens samtliga yttertak och fasader
 Målning av trapphus, hissdörrar, entréer, taksprång, hussockel, balkongräcken, gårdshus samt staket
 2024 Byte av stuprör och vissa plåtpartier på fasaden

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

Föreningen följer den antagna underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.
 Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	337	252	190	282	346
Skuldsättning, kr/kvm	2 372	2 567	2 841	2 990	3 254
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 443	2 645	2 927	3 080	3 352
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	319	338	328	279	253
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 048	987	987	986
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	96	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 035	1 002	977	964
Nettoomsättning, tkr	5 527	5 162	4 851	4 846	4 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	665	-89	-176	521	850
Soliditet, %	39	36	33	33	30

Årsavgifter/totala intäkter har inte räknats ut för år 2020/2021.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 065	0	0	208 065
Upplåtelseavgifter, kr	70 980	0	0	70 980
Underhållsfond, kr	3 609 300	0	97 769	3 707 069
S:a bundet eget kapital, kr	3 888 345	0	97 769	3 986 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 894 194	-88 844	-97 769	3 707 582
Årets resultat, kr	-88 844	88 844	665 253	665 253
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 805 350	0	567 484	4 372 835
S:a eget kapital, kr	7 693 695	0	665 253	8 358 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 231 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	3 805 351
Årets resultat, kr	665 253
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 231
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 372 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 372 835
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 526 801	5 183 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 345	7 813
Summa Rörelseintäkter		5 590 146	5 191 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 418 054	-3 823 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 484	-81 418
Personalkostnader	Not 6	-210 597	-228 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-950 895	-940 851
Summa Rörelsekostnader		-4 655 030	-5 073 818
Rörelseresultat		935 116	117 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 248	140 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 111	-347 036
Summa Finansiella poster		-269 863	-206 638
Resultat efter finansiella poster		665 253	-88 844
Resultat före skatt		665 253	-88 844
Årets resultat		665 253	-88 844

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 807 516	17 758 411
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 807 516	17 758 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 808 016	17 758 911

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 250	4 429
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	873 682	758 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	299 941	339 955
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 174 873	1 102 877
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 430 228	2 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 430 228	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 000	378 020
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 000	378 020
Summa Omsättningstillgångar		4 606 101	4 080 896
Summa Tillgångar		21 414 116	21 839 807

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 045	279 045
Fond för yttre underhåll		3 707 069	3 609 300
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 986 114	3 888 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 707 582	3 894 194
Årets resultat		665 253	-88 844
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 372 835	3 805 351
Summa Eget kapital		8 358 949	7 693 696

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 374 736	11 901 950
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 374 736	11 901 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 527 214	980 606
Leverantörsskulder		395 849	502 255
Skatteskulder		26 164	21 553
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	177 369	199 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	553 835	539 812
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 680 431	2 244 161
Summa Skulder		13 055 167	14 146 111
Summa Eget kapital och skulder		21 414 116	21 839 807

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 116	117 794
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	950 895	940 851
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	950 895	940 851
Erhållen ränta	154 066	67 164
Erlagd ränta	-383 322	-335 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 656 756	790 488
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 884	150 898
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-92 127	2 028
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-108 011	152 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 548 745	943 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-228 148
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-228 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-980 606	-1 371 294
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-980 606	-1 371 294
Årets kassaflöde	568 139	-656 028
Likvida medel vid årets början	3 671 011	4 327 039
Likvida medel vid årets slut	4 239 150	3 671 011

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	7 705 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 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 197 254	4 857 563
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	246 000	246 000
	Hyror lokaler	51 762	48 366
	Elintäkter solcellsanläggning	2 785	3 443
	Övriga primära intäkter	35 783	30 661
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 533 584	5 186 033
	Hysesbortfall	-6 783	-2 234
	<i>Summa</i>	-6 783	-2 234
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 526 801	5 183 799
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	63 345	7 813
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	63 345	7 813
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-635 774	-586 831
	Reparationer	-150 197	-110 950
	Planerat underhåll	-73 231	-413 921
	Försäkringsskador	-1 500	-122 874
	El	-339 537	-400 920
	Uppvärmning	-1 016 800	-1 052 968
	Vatten	-243 268	-240 353
	Sophämtning	-171 713	-129 833
	Fastighetsförsäkring	-142 473	-138 384
	Kabel-TV och bredband	-252 962	-255 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 130	-170 570
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 468	-199 566
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 418 054	-3 823 146

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	-1 499	-1 618
	Administrationskostnader	-11 563	-13 008
	Extern revision	-14 935	-12 480
	Konsultkostnader	0	-8 053
	Medlemsavgifter	-43 030	-37 430
	Övriga förvaltningskostnader	-4 457	-8 830
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 484	-81 418

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 000	-72 000
	Revisionsarvode	-8 800	-8 800
	Övriga arvoden	-79 500	-80 250
	Löner och övriga ersättningar	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-38 637	-43 929
	Övriga personalkostnader	-10 460	-22 224
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-210 597	-228 403

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 328 618	33 520 538
	Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
	Årets omklassificering byggnader (målningsarbete)	0	1 808 080
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 463 618	35 463 618
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 705 207	-16 764 356
	Årets avskrivningar	-950 895	-940 851
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 656 102	-17 705 207
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 807 516	17 758 411
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	412 000	518 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	261 000	239 000
	<i>Summa</i>	91 673 000	77 757 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 997 000	29 997 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 997 000	29 997 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 579 932
	Årets investering (målningsarbete)	0	228 148
	Omklassificering till byggnad (målningsarbete)	0	-1 808 080
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	807 922	692 991
	Övriga fordringar	65 760	65 501
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	873 682	758 492
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	14 416	73 234
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 525	266 721
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	299 941	339 955
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringskonto SBAB	3 430 228	2 600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 430 228	2 600 000
Not 13	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 000	1 000
	SBAB-konto	0	377 020
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 000	378 020

Not 14 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	0,88%	2026-03-30	1 233 634	78 328
Stadshypotek AB	2,5%	2027-03-30	2 350 000	200 000
Stadshypotek AB	3,82%	2025-10-30	2 563 380	150 000
Stadshypotek AB	3,72%	2028-03-30	1 025 000	100 000
Stadshypotek AB	4,21%	2028-07-30	600 000	200 000
Stadshypotek AB	2,92%	2029-07-30	520 803	130 200
Stadshypotek AB	2,83%	2029-09-01	3 609 133	100 000
			11 901 950	958 528

Långfristig del	7 374 736
Nästa års amortering av långfristig skuld	730 200
Lån som ska konverteras inom ett år	3 797 014
Kortfristig del	4 527 214
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	958 528
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 303 915
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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	0,88%	2026-03-30	1 233 634	78 328
Stadshypotek AB	2,5%	2027-03-30	2 350 000	200 000
Stadshypotek AB	3,82%	2025-10-30	2 563 380	150 000
Stadshypotek AB	3,72%	2028-03-30	1 025 000	100 000
Stadshypotek AB	4,21%	2028-07-30	600 000	200 000
Stadshypotek AB	2,92%	2029-07-30	520 803	130 200
Stadshypotek AB	2,83%	2029-09-01	3 609 133	100 000
			11 901 950	958 528

Nästa års amortering av långfristig skuld	730 200
Lån som ska konverteras inom ett år	3 797 014
Kortfristig del	4 527 214

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	231	308
	Inre fond	177 138	199 149
	Övriga kortfristiga skulder	0	478
	<i>Summa Övriga skulder</i>	177 369	199 935
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	447 237	419 058
	Upplupna räntekostnader	19 253	37 464
	Övriga upplupna kostnader	87 345	83 290
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	553 835	539 812

Årsredovisningen har beslutats 2025-11-27.

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 Statsrådet i Norrköping, org.nr. 725000–1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statsrådet i Norrköping för räkenskapsåret 2024-09-01–2025-08-31.

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. Revisoremas 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.
- 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.
- 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.
- 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 Statsrådet i Norrköping för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsår, 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 revisor 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 revisor 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 Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Cristin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Marina Gustafson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 10:10:12



Patrick Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 17:03:47



Gunilla Stefan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-29 kl. 17:42:56



Göran Hanning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 08:04:41



Anneli Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 12:01:54



Ann-Cristin Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 12:31:41



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 09:14:24



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Ann-Cristin Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 12:34:41



Joakim Häll

Bolagsrevisor

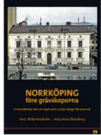
E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 09:14:43



Årets boendeaktiviteter 2024 – 2025



Läsgruppen startade upp för hösten den 25/9.



Willy Forsström som skrivit texterna i boken - Norrköping före grävskoporna - kom och berättade om Norrköpings "dåtid" den 7/10.



Den 13/10 deltog ca 25 medlemmar i föreningens höstarbetsdag.



Två av våra medlemmar ordnade vinprovning den 9/11 som blev mycket uppskattat.



Blåklintens blomsterhandel bjöd in oss på julhandel den 12/12.



Vårt julträd tändes den 30/11 medan vi drack glögg och åt pepparkakor på gården. Därefter intogs skinkmacka i Statsrådssalen.



Några få surströmmingsälskare träffades den 12/2 och avnjöt delikatessen!



Inbjudan till våffelfest den 23/3.



Mikael Andersson, historiker, berättade om matens historia den 7/4.



Läsgruppen ordnade en utflykt till Zarah Leander museet den 10/5.



Vårens arbets-/städdag inföll den 12/5.



Den 17/5 blev det uppföljning av vinprovningen. Denna gång testades vita viner.



Årets tårtkalas, den 8 juni, fick bli i Statsrådssalen, pga. vädret.



På midsommarafton samlades några hemmavarande medlemmar för en gemensam lunch i trädgården.



Sommarens grillkvällar var den 27/6, 14/7 och den 4/8. Det var sköna kvällar!

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.