



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 116 kr/kvm |  Investeringsbehov 209 kr/kvm |  Skuldsättning 698 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 1 % |  Energikostnad 210 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Ja |  Årsavgift 741 kr/kvm | |

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Allén i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
116 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
209 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
698 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
210 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
741 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 Allén i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Beckershov 4 | Norrköpings Kommun | 20 år | 2041-01-01 | 1961 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 93 |
| 1 | garage (11 platser) | 193 |
| 22 | p-platser varav 12 st med eluttag | 0 |
| 54 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 460 |
| Totalt 80 objekt | | 3 746 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 35 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|-----------------------|------------|
| Anna Olsén | Ordförande | 2025-01-28 |
| Kenneth Edman | Ledamot | 2025-01-28 |
| Anneli Nordenvall | Ledamot | 2025-01-28 |
| Michael Viklander | Ledamot | 2025-01-28 |
| Joachim Ovinder | Ledamot | 2024-01-31 |
| Anton Hellström | Ledamot utsedd av HSB | 2024-01-31 |
| Carl Royen Gröndal | Ledamot | 2025-01-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Edman, Anneli Nordenvall och Joachim Ovinder

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Edman, Michael Viklander och Anna Olsén.

Revisorer har varit: Aliz Kobza med Susanne Wieselgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Ekedahl vald vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Michael Viklander fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +6%.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-22.

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

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

En förändring av årsavgiften med 4% per lägenhet är registrerad från och med 2025-10-01.

Upprustning av gymmets elektroniska lås och bokning är klart och nya inventarier är på gång. Vi har under våren undersökt olika inventarier och inväntar prisuppgifter.

Styrelsen har under året påbörjat på en krisplan för föreningen vid ev allvarlig händelse, brand eller elavbrott, detta för snabb hantering och ökad trygghet för boenden i föreningen.

Styrelsen har bytt elcentral i gästlägenheten och på kontoret för ökad elsäkerhet.

Renovering och målning av pergolan har påbörjats i augusti 2025.

Renovering av element. Byte av termostat, ventil och luftningsventil samt luftning i hela fastigheten.

Föreningen har haft en gemensam städdag där vi grillade korv och fikade tillsammans, det var en god uppslutning och en trevlig stund tillsammans. Styrelsen hade till detta tillfälle beställt hem en container där boenden kunde få slänga skräp i, istället för att åka till returpunkten. I samband med städdagen togs sandlådan på lekplatsen bort då den var i dåligt skick, den kommer att ersättas med en ny vid anslutning av rutschkanan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 1991 | Renovering samtliga badrum i föreningen. |
| 1997 | Huset tilläggsisolerar med fasadtegel och alla fönster byts ut. |
| 2006 | Renovering av fastighetens avloppsrör och renovering av samtliga balkonger. |
| 2010 | Trapphusen målas om och samtliga lägenheter får nya säkerhetsklassade ytterdörrar. |
| 2023 | Renovering av plåttak. All gammal färg avlägsnas och taket målas med ny färg. I samband med det utfördes även plåtarbeten på de partier som uppvisade slitage. |
| 2023 | Renovering tegeltak (betongpannor), med tvätt och beläggning av medel för att motverka beläggning av smuts och mossa. |
| 2024 | Underhåll av hängrännor, stuprör och avlopp samt en vattenskada i fastigheten. På fastighetens baksida har det även installerats bättre belysning i trygghetsskapande syfte. |

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

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2024-2027 | Planerar att se över möjligheten till att införa individuell mätning och fakturering av boendes elförbrukning. |
| 2024-2026 | Upprustning av gymmet. Först med nytt elektroniskt lås och bokning, sedan en stegvis upprustning av lokalen. |
| 2025 | Renovering av värmeanläggning i hela föreningen. |

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 116 | 45 | 47 | 72 | 82 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 698 | 760 | 828 | 894 | 939 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 756 | 823 | 850 | 894 | 939 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 210 | 239 | 245 | 194 | 176 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 741 | 701 | 648 | 629 | 618 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 93 | 89 | 94 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 735 | 696 | 710 | 671 | 660 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 755 | 2 596 | 2 420 | 2 321 | 2 287 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 64 | 0 | -25 | 107 | 133 |
| Soliditet, % | 36 | 35 | 35 | 35 | 34 |

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 259 510 | 0 | 0 | 259 510 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 531 842 | 0 | -146 788 | 385 054 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 791 352 | 0 | -146 788 | 644 564 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 084 760 | -113 | 146 788 | 1 231 435 |
| Årets resultat, kr | -113 | 113 | 64 376 | 64 376 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 084 647 | 0 | 211 164 | 1 295 811 |
| S:a eget kapital, kr | 1 875 999 | 0 | 64 376 | 1 940 375 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 788 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 | 1 084 647 |
| Årets resultat, kr | 64 376 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -70 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 216 788 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 295 811 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 295 811 |

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

Resultaträkning

| | | 2024-09-01 2025-08-31 | 2023-09-01 2024-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 754 960 | 2 605 270 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 207 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 754 960 | 2 605 477 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 018 356 | -1 916 459 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -258 932 | -222 204 |
| Personalkostnader | Not 6 | -187 310 | -207 720 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -154 490 | -143 606 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 619 088 | -2 489 989 |
| Rörelseresultat | | 135 872 | 115 488 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 804 | 13 657 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -86 300 | -129 258 |
| Summa Finansiella poster | | -71 496 | -115 601 |
| Resultat efter finansiella poster | | 64 376 | -113 |
| Resultat före skatt | | 64 376 | -113 |
| Årets resultat | | 64 376 | -113 |

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| Byggnader | Not 7 | 3 748 918 | 3 867 803 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 0 | 35 605 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 3 748 918 | 3 903 409 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

3 749 418 **3 903 909**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 350 | 35 813 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 450 838 | 1 179 252 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 161 773 | 198 767 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 1 612 961 | 1 413 832 |

Summa Omsättningstillgångar

1 612 961 **1 413 832**

Summa Tillgångar

5 362 379 **5 317 741**

Balansräkning

2025-08-31 2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser | 259 510 | 259 510 |
| Fond för yttre underhåll | 385 054 | 531 842 |
| Summa Bundet eget kapital | 644 564 | 791 352 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 231 435 | 1 084 760 |
| Årets resultat | 64 376 | -113 |
| Summa Fritt eget kapital | 1 295 812 | 1 084 647 |

Summa Eget kapital

1 940 376 **1 876 000**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 2 583 426 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 2 583 426 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 32 092 | 2 847 610 |
| Leverantörsskulder | | 359 700 | 122 436 |
| Skatteskulder | | 4 911 | 9 119 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 7 692 | 8 674 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 434 183 | 453 902 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 838 577 | 3 441 741 |

Summa Skulder

3 422 003 **3 441 741**

Summa Eget kapital och skulder

5 362 379 **5 317 741**

Kassaflödesanalys

| | 2024-09-01 2025-08-31 | 2023-09-01 2024-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 135 872 | 115 488 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 154 490 | 143 606 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 154 490 | 143 606 |
| Erhållen ränta | 14 804 | 13 657 |
| Erlagd ränta | -94 406 | -128 241 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 210 760 | 144 510 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 73 408 | 24 478 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 220 460 | 120 655 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 293 868 | 145 133 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 504 629 | 289 644 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -648 202 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -648 202 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -232 092 | -93 092 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -232 092 | -93 092 |
| Årets kassaflöde | 272 537 | -451 651 |
| Likvida medel vid årets början | 1 156 675 | 1 608 326 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 429 212 | 1 156 675 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Kabel tv är inräknat i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Kabel tv är inräknat i årsavgiften.

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.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

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.

| | | 2024-09-01 | 2023-09-01 |
|-------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -144 316 | -135 145 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -7 407 |
| | Administrationskostnader | -47 608 | -12 175 |
| | Extern revision | -17 750 | -15 125 |
| | Konsultkostnader | -6 255 | -13 460 |
| | Medlemsavgifter | -25 673 | -23 733 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -17 330 | -15 159 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -258 932 | -222 204 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2024-09-01 | 2023-09-01 |
| | | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
| | <i>Medelantalet anställda</i> | 0 | 0 |
| | | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -77 680 | -87 180 |
| | Revisionsarvode | -2 500 | -2 500 |
| | Övriga arvoden | -61 160 | -62 840 |
| | Sociala avgifter | -43 555 | -46 686 |
| | Övriga personalkostnader | -2 415 | -8 514 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -187 310 | -207 720 |

| Not 7 | Byggnader | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 686 365 | 9 038 163 |
| | Årets investering tvätt och målning tak. | 0 | 648 202 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 9 686 365 | 9 686 365 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -5 818 562 | -5 717 682 |
| | Årets avskrivningar | -118 885 | -100 880 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -5 937 447 | -5 818 562 |
| | <i>Byggnader</i> | 3 748 918 | 3 867 803 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 38 000 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 328 000 | 491 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 16 400 000 | 18 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 54 728 000 | 51 491 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 3 870 000 | 3 870 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 3 870 000 | 3 870 000 |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 213 631 | 213 631 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 213 631 | 213 631 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -178 026 | -135 300 |
| | Årets avskrivningar | -35 605 | -42 726 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -213 631 | -178 026 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 0 | 35 605 |
| 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*Övriga fordringar*

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto/placeringskonto HSB | 1 429 212 | 1 156 675 |
| Övriga fordringar | 21 626 | 22 577 |
| Summa Övriga fordringar | 1 450 838 | 1 179 252 |

Not 11 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 | 2,65% | 2028-06-30 | 1 307 660 | 14 860 |
| Stadshypotek AB | 3,03% | 2027-03-30 | 593 160 | 9 040 |
| Stadshypotek AB | 2,63% | 2026-10-30 | 714 698 | 8 192 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 2 583 426 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 32 092 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 32 092 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 32 092 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 128 368 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,73% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 12 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 | 2,65% | 2028-06-30 | 1 307 660 | 14 860 |
| Stadshypotek AB | 3,03% | 2027-03-30 | 593 160 | 9 040 |
| Stadshypotek AB | 2,63% | 2026-10-30 | 714 698 | 8 192 |

| | |
|---|--------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 32 092 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 32 092 |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Källskatt | 0 | 1 572 |
| | Inre fond | 3 025 | 3 025 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 4 667 | 4 077 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 7 692 | 8 674 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 221 100 | 212 955 |
| | Upplupna räntekostnader | 10 436 | 18 542 |
| | Övriga upplupna kostnader | 202 647 | 222 405 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 434 183 | 453 902 |

Årsredovisningen har beslutats 2025-11-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allén i Norrköping, org.nr. 725000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allén i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

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 Allén i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Anna Olsén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 12:57:34



Carl Royen Gröndal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 13:58:10



Michael Viklander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 19:38:43



Anneli Nordenvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 07:43:37



Joachim Ovinder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 09:03:34



Kenneth Edman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 16:40:15



Anton Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 19:59:06



Aliz Kobza

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 22:13:26



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 09:51:03



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Aliz Kobza

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 17:01:46



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 09:50:35



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.