



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 120 kr/kvm	 Investeringsbehov 231 kr/kvm	 Skuldsättning 1 081 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 185 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 716 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Härden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
120 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
231 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 081 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

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
185 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
716 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 Härden i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1018 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Härden 2	Norrköpings Kommun	20 år	2043-01-01	1962
Härden 3	Norrköpings Kommun	20 år	2042-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 515
14	lokaler (hyresrätt)	147
1	garage (40 platser)	667
84	p-platser	0
Totalt 207 objekt		8 329

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Danielsson	Ordförande	2025-05-02	
Jan Malmberg	Ordförande	2025-02-23	2025-05-01
William Liljeberg	Ordförande	2024-02-07	2025-02-23
Dan Håkansson	Ledamot	2025-01-22	
Agneta Vallin	Suppleant	2025-01-22	
Åsa Didong	Ledamot	2024-02-07	
Angelica Persson	Ledamot	2024-02-07	
Roy Helander	Ledamot utsedd av HSB	2025-02-07	
Soraja Islamovic	Ledamot	2024-02-07	
Johan Lööv	Ledamot	2024-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Vallin, Kenneth Danielsson, Åsa Didong, Angelica Persson, Soraja Islamovic och Johan Lööv.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Danielsson, Jan Malmberg, Åsa Didong och Angelica Persson.

Revisorer har varit: Göran Arleij med Gustav Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gun Arwidson (sammankallande) och Marita Rapp, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Angelica Persson fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-20 i samband med styrelsemöte. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation til föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Vi har fortsatt driva en del av fastighetsskötsel i egen regi: hjälp i trädgården med både rensning i rabatter och klippning av gräsmattor. Klippning av träd och häckar har utförts under vinter och vår av inköpt resurs. Två trädgårdsdagar har anordnats under verksamhetsåret. Snöröjning har köpts av ny leverantör och fungerat bra i vinter.

Elbilsladdare har installerat och är nu tillgängliga på 8 platser i anslutning till garage. Rensning av brunnar utomhus har gjorts. Skorstenar har fått plåtskydd för att förhindra regn att komma in. Installation och uppdatering av belysning har gjorts. I källarförråd har ljusknapp med tidsinställd släckning. Byte av tv- och bredband i föreningen gjordes i årsskiftet 2024/25, nytt avtal slutits med Tele2. I föreningens träningslokal har maskinerna servats. För pensionärer erbjuds träffar varannan vecka i våra lokaler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Nytt avtal för tv och bredband med Tele2
2024	Installation av laddstolpar
2024	Plåtskonning av skorstenar
2024	Uppdatering av belysning med bl.a. ljusknappar med tidsinställd släckning
2023/2024	Dränering av fastigheterna
2022	OVK-besiktning
2021/2022	Garageportar
2020/2021	Solceller
2020/2021	Takbyte
2019/2020	Byte av tre undercentraler
2019/2020	Målning av utemöbler och lekutrustning
2019/2020	Bytt undercentraler för varmvatten och värme
2017/2018	Renovering av häck
2017/2018	Färdigställande av miljöhus
2016/2017	Nytt avtal med Comhem gällande tv och bredband
2016/2017	Målning av garageportar, målning av linjer trottoar
2015	Ny gungställning, renovering av sittbänkar
2015	Byte till säkerhetsdörrar
2015	OVK-besiktning
2014	Relining av avloppsrör källaren
2005	Infordring av avloppsrör
2002	Kollektiv mätning av hushållsel
1999	Balkongrenovering
början av 1990-talet	Nytt ytskikt badrum
slutet av 1980- talet	Förändring av utemiljö
slutet av 1980- talet	Fasadtegel på alla hus och nytt låssystem

Styrelsen planerar inga större åtgärder de kommande åren till de åtgärder som har planerats de kommande 5 år enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	120	59	108	100	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 081	1 175	1 044	1 044	1 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 198	1 198	1 065	1 065	1 065
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	209	205	178	169
Årsavgifter, kr/kvm	716	671	619	594	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	82	86	93
Totala intäkter, kr/kvm	712	742	738	676	613
Nettoomsättning, tkr	5 895	5 533	5 283	5 128	4 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	-500	-176	173	251
Soliditet, %	46	45	49	51	51

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	729 620	0	0	729 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 984 730	0	-60 220	4 924 510
S:a bundet eget kapital, kr	5 714 350	0	-60 220	5 654 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 201 813	-501 726	60 220	2 760 306
Årets resultat, kr	-501 726	501 726	173 645	173 645
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 700 087	0	233 865	2 933 951
S:a eget kapital, kr	8 414 437	0	173 645	8 588 081



* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 220 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 700 087
Årets resultat, kr	173 645
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 933 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 933 952

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	5 895 278	5 568 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 390	117 090
Summa Rörelseintäkter		5 922 668	5 685 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 345 464	-4 726 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 020	-189 805
Personalkostnader	Not 6	-451 321	-407 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-536 512	-516 343
Summa Rörelsekostnader		-5 472 317	-5 840 003
Rörelseresultat		450 351	-154 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 586	11 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 292	-358 834
Summa Finansiella poster		-276 706	-347 658
Resultat efter finansiella poster		173 645	-501 726
Resultat före skatt		173 645	-501 726
Årets resultat		173 645	-501 726

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 969 275	16 369 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 969 275	16 369 679
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 969 775	16 370 179

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 011	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 482 314	1 949 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		477 140	471 753
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 988 464	2 421 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 788 464	2 421 745
Summa Tillgångar		18 758 239	18 791 924

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	729 620	729 620
Fond för yttre underhåll	4 924 510	4 984 730
Summa Bundet eget kapital	5 654 130	5 714 350
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 760 306	3 201 813
Årets resultat	173 645	-501 726
Summa Fritt eget kapital	2 933 952	2 700 086
Summa Eget kapital	8 588 082	8 414 437

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 000 0000
Summa Långfristiga skulder		8 000 0000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 000 0009 000 000
Leverantörsskulder		405 378595 098
Skatteskulder		53 07416 872
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	69 30279 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	642 403685 899
Summa Kortfristiga skulder		2 170 15710 377 488
Summa Skulder		10 170 15710 377 488
Summa Eget kapital och skulder		18 758 23918 791 924

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	450 351	-154 068
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	536 512	516 343
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	536 512	516 343
Erhållen ränta	8 586	11 176
Erlagd ränta	-313 601	-341 134
	681 848	32 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-51 200	-177 524
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-179 022	236 258
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-230 222	58 734
	451 627	91 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-136 108	-1 939 953
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-136 108	-1 939 953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 000 000
Årets kassaflöde	315 519	-848 901
Likvida medel vid årets början	1 916 084	2 764 986
Likvida medel vid årets slut	2 231 604	1 916 084

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	2 045 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.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal.

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	5 377 036	5 045 860
	Hyror lokaler	57 396	57 135
	Hyror garage och parkeringsplatser	489 271	490 042
	Hyror förbrukningsbaserad	47 184	30 173
	Övriga primära intäkter	37 426	47 317
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 008 313	5 670 527
	Hyresbortfall	-113 035	-101 682
	<i>Summa</i>	-113 035	-101 682
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 895 278	5 568 845
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	96 090
	Övriga sekundära intäkter	27 390	21 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 390	117 090
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-1 950	0
	Snö och halk-bekämpning	-67 331	-101 903
	Reparationer	-264 177	-204 976
	Planerat underhåll	-291 220	-440 505
	Försäkringsskador	0	-267 294
	El	-469 434	-478 253
	Uppvärmning	-764 638	-830 267
	Vatten	-309 984	-291 128
	Sophämtning	-257 702	-213 042
	Fastighetsförsäkring	-132 978	-127 246
	Kabel-TV och bredband	-259 713	-272 764
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-200 822	-182 620
	Förvaltningsavtalskostnader	-243 655	-234 842
	Tomträttsavgäld	-1 081 860	-1 081 860
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 345 464	-4 726 700

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-48 416
	Administrationskostnader	-19 364	-29 389
	Extern revision	-16 500	-14 000
	Konsultkostnader	-19 789	-11 199
	Medlemsavgifter	-46 049	-42 741
	Övriga förvaltningskostnader	-37 318	-44 060
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-139 020	-189 805
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	-99 553	-82 648
	Revisionsarvode	-2 972	-2 840
	Övriga arvoden	-43 840	-43 732
	Löner och övriga ersättningar	-203 209	-187 684
	Sociala avgifter	-69 032	-69 027
	Övriga personalkostnader	-32 715	-21 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-451 321	-407 155

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 302 140	29 664 767
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 819 598	0
	Årets investering laddplatser	136 108	0
	Årets investering, dränering	0	3 819 598
	Årets investering byggnad, investeringsmoms solceller	0	-362 627
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	33 257 845	33 121 738
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 752 058	-16 235 715
	Årets avskrivningar	-536 512	-516 343
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 288 570	-16 752 058
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 969 275	16 369 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 175 000	386 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	272 000
	Summa	93 863 000	93 658 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	9 938 100	9 938 100
	Varav i eget förvar	-3 721 800	-3 721 800
	Ställda säkerheter	6 216 300	6 216 300
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	32 510	32 510
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 510	32 510
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 510	-32 510
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-32 510	-32 510
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 431 604

1 916 084

Övriga fordringar

50 710

33 908

Summa Övriga fordringar

1 482 314

1 949 992

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	2,86%	2029-06-01	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,67%	2026-04-10	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	2 000 000	0
			9 000 000	0

Långfristig del

8 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 000 000

Kortfristig del

1 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,85%

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	2,86%	2029-06-01	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,67%	2026-04-10	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-30	2 000 000	0
			9 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 000 000	
Kortfristig del			1 000 000	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		1 009	2 574
Källskatt		15 648	22 044
Inre fond		41 664	45 031
Övriga kortfristiga skulder		10 981	9 969
<i>Summa Övriga skulder</i>		69 302	79 618

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		460 245	448 726
Upplupna räntekostnader		54 144	82 453
Övriga upplupna kostnader		128 014	154 720
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		642 403	685 899

Årsredovisningen beslutad 2026-01-08.

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 Härden i Norrköping, org.nr. 725000-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden 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 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 bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Arleij
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Kenneth Danielsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 14:34:43



Roy Helander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:30:58



Dan Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:08:36



Angelica Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 14:25:38



Soraja Islamovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:24:08



Johan Lööv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 14:28:00



Åsa Didong

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:41:59



Göran Arleij

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 16:12:08



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 10:43:58



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Göran Arleij

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 16:15:14



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 10:42:57



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. Iit 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.