







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 189 kr/kvm	**Investeringsbehov** 338 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 205 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 267 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 799 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 189 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 338 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 205 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 267 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 799 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Brudlyckan i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0994 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brudlyckan 1	1948-01-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
15	lokaler (hyresrätt)	210
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 684
Totalt 158 objekt		**8 894**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 67 st 2 rok, 52 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Markus	Ordförande	2024-01-25	
Margreth Ohlsson	Ledamot	2024-01-25	
Håkan Peterson	Ledamot	2024-01-25	
Helena Andersson	Ledamot	2025-01-23	
Johan Andersson	Ledamot	2025-01-23	
Martin Ringborg	Ledamot	2024-01-25	2025-01-23
Magnus Djerf	Ledamot	2025-02-18	
Magnus Djerf	Suppleant	2024-02-20	2025-01-23
Per Nordin	HSB Ledamot	2024-01-25	
Sebastian Kemgren	Ledamot	2023-10-26	2025-01-23
Kevin Höög	Ledamot	2025-01-23	
Kevin Höög	Suppleant	2024-01-25	2025-01-23
Håkan Käll	Suppleant	2025-01-23	
Torbjörn Leo	Suppleant	2025-01-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margreth Ohlsson, Håkan Peterson, Magnus Djerf, Håkan Käll, Torbjörn Leo samt Kevin Höög

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margreth Ohlsson, Anders Markus och Magnus Djerf.

Revisorer har varit: Börje Wilsborn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Andersson (sammankallande), Catherine Törnqvist samt Jonathan Borgsjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Fasad och takrenovering av Lindövägen 38 har genomförts och i samband med detta utfördes även tilläggsisolering. För att finansiera detta har föreningen tagit ett nytt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Byte av VA- och elledningar, renovering samtliga badrum och tvätt-avdelningar.
2001	Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar.
2005	Fasadrenovering Husebygatan 3.
2006	Fasadrenovering Lindövägen 40 och 42.
2013	Byte av fönster och balkongdörrar.
2016	Omfattande geotekniska undersökningar genomfördes.
2017	Installation av undercentraler för fjärrvärme i varje hus.
2018	Isolering av vindar, Lindövägen 38-44.
2020	Relining avluftningsrör på vindar. Översyn av öppna spisar och kanaler.
2023	Byggt nya tvättstugor
2024	Installerat IMD
2024	Bytt låssystem

Enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	189	76	82	90	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 205	1 691	1 604	1 178	1 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 259	1 732	1 643	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	267	294	295	240	218
Årsavgifter, kr/kvm	799	712	675	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	736	743	669	659
Nettoomsättning, tkr	7 070	6 274	5 947	5 786	5 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	923	-495	118	-988	786
Soliditet, %	36	41	43	50	52

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	268 670	0	0	268 670
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	88 375	0	0	88 375
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 235 401	0	349 000	5 584 401
S:a bundet eget kapital, kr	**5 592 446**	**0**	**349 000**	**5 941 446**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 910 074	-494 995	-349 000	5 066 079
Årets resultat, kr	-494 995	494 995	922 670	922 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 415 079**	**0**	**573 670**	**5 988 749**
S:a eget kapital, kr	**11 007 525**	**0**	**922 670**	**11 930 195**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 415 079
Årets resultat, kr	922 670
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 988 749**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 988 749**

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

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 070 273	6 307 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	575 209	236 626
Summa Rörelseintäkter		**7 645 482**	**6 544 622**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 514 573	-5 074 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 487	-258 171
Personalkostnader	Not 6	-312 176	-328 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 184 494	-916 692
Summa Rörelsekostnader		**-6 171 729**	**-6 577 946**
Rörelseresultat		**1 473 753**	**-33 325**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 500	103 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 583	-565 333
Summa Finansiella poster		**-551 083**	**-461 670**
Resultat efter finansiella poster		**922 670**	**-494 995**
Resultat före skatt		**922 670**	**-494 995**
Årets resultat		**922 670**	**-494 995**

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 374 184	21 417 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	1 219 785	1 360 529
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	4 648 586	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**26 242 555**	**22 778 463**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**26 243 055**	**22 778 963**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 070	11 401
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 369 029	3 905 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 565	289 307
Summa Kortfristiga fordringar		**6 693 663**	**4 205 967**
Summa Omsättningstillgångar		**6 693 663**	**4 205 967**
Summa Tillgångar		**32 936 718**	**26 984 930**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 12	357 045	357 045
Fond för yttre underhåll		5 584 401	5 235 401
Summa Bundet eget kapital		**5 941 446**	**5 592 446**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 066 079	5 910 074
Årets resultat		922 670	-494 995
Summa Fritt eget kapital		**5 988 749**	**5 415 079**
Summa Eget kapital		**11 930 194**	**11 007 525**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 557 486	14 812 432
Summa Långfristiga skulder		**10 557 486**	**14 812 432**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 054 946	229 676
Leverantörsskulder		533 424	155 318
Skatteskulder		31 697	23 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8 664	38 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	820 307	717 813
Summa Kortfristiga skulder		**10 449 038**	**1 164 973**
Summa Skulder		**21 006 524**	**15 977 405**
Summa Eget kapital och skulder		**32 936 718**	**26 984 930**

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 473 753	-33 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 184 494	916 692
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 184 494**	**916 692**
Erhållen ränta	86 500	103 663
Erlagd ränta	-640 832	-485 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 103 914**	**501 799**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 494	189 720
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	462 044	-407 090
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**449 550**	**-217 370**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 553 464**	**284 429**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 648 586	-3 759 040
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 648 586**	**-3 759 040**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 570 324	777 824
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 570 324**	**777 824**
Årets kassaflöde	**2 475 202**	**-2 696 787**
Likvida medel vid årets början	**3 807 707**	**6 504 495**
Likvida medel vid årets slut	**6 282 910**	**3 807 707**

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 494 360	5 970 464
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	444 490	212 408
	Hyror lokaler	109 492	107 218
	Hyror garage och parkeringsplatser	5 172	5 172
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	4 000	0
	Övriga primära intäkter	38 967	38 942
	Summa Bruttoomsättning	**7 096 481**	**6 334 204**
	Hyresbortfall	-26 208	-26 208
	Summa	**-26 208**	**-26 208**
	Summa Nettoomsättning	**7 070 273**	**6 307 996**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	426 730	0
	Övriga sekundära intäkter	148 479	236 626
	Summa Övriga rörelseintäkter	**575 209**	**236 626**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-425 974	-416 757
	Snö och halk-bekämpning	-23 236	-96 115
	Reparationer	-308 600	-257 079
	Planerat underhåll	0	-253 168
	Försäkringsskador	0	-136 491
	El	-653 347	-820 064
	Uppvärmning	-1 407 988	-1 426 900
	Vatten	-308 918	-369 484
	Sophämtning	-215 188	-232 858
	Fastighetsförsäkring	-160 709	-154 507
	Kabel-TV och bredband	-434 391	-400 989
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-257 092	-243 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-300 801	-257 662
	Övriga driftkostnader	-18 329	-9 120
	Summa Driftskostnader	**-4 514 573**	**-5 074 835**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-403	-17 246
	Administrationskostnader	-33 680	-94 434
	Extern revision	-24 850	-20 925
	Konsultkostnader	-15 182	-8 825
	Medlemsavgifter	-59 255	-51 620
	Övriga förvaltningskostnader	-27 116	-65 120
	Summa Övriga externa kostnader	**-160 487**	**-258 171**

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-163 732	-166 727
	Revisionsarvode	0	-2 865
	Övriga arvoden	-75 530	-74 487
	Löner och övriga ersättningar	-370	-370
	Sociala avgifter	-59 787	-61 807
	Övriga personalkostnader	-12 757	-21 992
	Summa Personalkostnader	**-312 176**	**-328 248**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 972 354	37 657 758
	Ingående anskaffningsvärde mark	270 000	270 000
	Årets investeringar	0	6 314 596
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 242 354**	**44 242 354**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 824 421	-21 954 643
	Årets avskrivningar	-1 043 749	-869 778
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 868 170**	**-22 824 421**
	Utgående redovisat värde	**20 374 184**	**21 417 934**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	699 000	730 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	357 000	325 000
Summa	**126 056 000**	**117 055 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	19 682 000	19 039 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**19 682 000**	**19 039 000**

Document ID 09222115557559042105 Signerat AM, HC, KH, JA, HP, MD, MO, PN, BW, MS

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 419 439	11 995
	Årets investeringar	0	1 407 444
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 419 439**	**1 419 439**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-58 910	-11 995
	Årets avskrivningar	-140 744	-46 915
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-199 654**	**-58 910**
	Utgående redovisat värde	**1 219 785**	**1 360 529**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 963 000
	Årets investeringar	4 648 586	0
	Omklassificering till byggnad	0	-3 963 000
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 648 586**	**0**

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 282 910	3 807 707
	Övriga fordringar	86 119	97 552
	Summa Övriga fordringar	**6 369 029**	**3 905 259**

Not 12	Medlemsinsatser	2025-08-31	2024-08-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	268 670	268 670
	Upplåtelseavgifter	88 375	88 375
	Summa Medlemsinsatser	**357 045**	**357 045**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2026-09-01	3 083 828	34 652
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 601 755	42 712
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 600 668	42 684
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 755 043	46 800
Stadshypotek AB	3,82%	2028-12-01	977 500	15 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-01-30	1 793 638	47 828
Stadshypotek AB	2,66%	2027-06-01	4 800 000	0
			19 612 432	**229 676**

Långfristig del	10 557 486
Nästa års amortering av långfristig skuld	97 480
Lån som ska konverteras inom ett år	8 957 466
Kortfristig del	9 054 946
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	229 676
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	918 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2026-09-01	3 083 828	34 652
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 601 755	42 712
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 600 668	42 684
Stadshypotek AB	4,17%	2025-12-01	1 755 043	46 800
Stadshypotek AB	3,82%	2028-12-01	977 500	15 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-01-30	1 793 638	47 828
Stadshypotek AB	2,66%	2027-06-01	4 800 000	0
			19 612 432	**229 676**

Nästa års amortering av långfristig skuld	97 480
Lån som ska konverteras inom ett år	8 957 466
Kortfristig del	9 054 946

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

Övriga skulder		
Momsskuld	0	24 810
Övriga kortfristiga skulder	8 664	13 881
Summa Övriga skulder	**8 664**	**38 691**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	587 795	493 325
	Upplupna räntekostnader	93 666	96 915
	Övriga upplupna kostnader	138 846	127 573
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**820 307**	**717 813**

Årsredovisningen har beslutats 6 oktober 2025
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 Brudlyckan i Norrköping, org.nr. 725000–0994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 20240901–20250831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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. Risken 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 Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 20240901–20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Wilsborn
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Anders Markus
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 10:55:23

Helena Carlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 20:10:55

Kevin Höög
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 23:07:37

Johan Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 21:13:15

Håkan Peterson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 17:20:41

Magnus Djerf
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 15:57:53

Margreth Ohlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 12:12:48

Per Nordin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 19:14:47

Börje Wilsborn
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:38:46

Maria Sukhova
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:51:55

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Börje Wilsborn
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:35:21

Maria Sukhova
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:51:36

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.