



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 246 kr/kvm	 Investeringsbehov 186 kr/kvm	 Skuldsättning 1 878 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 211 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 782 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Tegskiftet i L:a

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
246 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
186 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
1 878 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
211 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
782 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:s Brf Tegskiftet i L:a med säte i Landskrona org.nr. 744000-0482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegskiftet 1	1963-06-29	1966 och 1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	530
134	p-platser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 601
Totalt 330 objekt		14 131

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 127 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torbjörn Eldh	Ordförande	2025-06-11	2027-06-30
Loke Nilsson	Ledamot	2024-06-10	2026-05-04
Ayo Hansson	Ledamot	2025-06-11	2027-06-30
Stefan Jönsson	Ledamot	2025-06-11	2027-06-30
Fatime Preniqi	Ledamot	2025-06-11	2026-05-04
Tim Ljunggren	Ledamot	2025-06-11	2027-06-30
Hassan Rachid	Ledamot		
Joel Westerlund	Ledamot	2025-06-11	2026-05-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fatime Preniqi, Joel Westerlund och Loke Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Eldh, Stefan Jönsson, Tim Ljunggren och Joel Westerlund.

Revisorer har varit: Karin Didriksen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emil Persson (sammankallande) och Aldin Dautovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2025.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Nabo	Teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel, städning
HSB Landskrona	Ekonomisk förvaltning
Skånska Energi AB	Elavtal ("grön-el")
NSVA	Vatten och avlopp
Schindler	service och reparationer av våra hissar
Bahnhof	Internet
3	Internet
Bredband 2	Internet

Telenor	mobilabonnemang
Landskrona Energi	Fjärrvärme, el och fibernät
Great security	vårt nyckelsystem
Bengtssons Tvättmaskinsservice AB	underhåll av tvättmaskiner, tvättmedel
IF	Fastighetsförsäkring
Ohlsson, LSR	Renhållning
CAMI	Parkeringsbommar
Electrolux	Bokningssystem, inpasseringssystem
Driftoptimering Sverige AB	Övervakning/optimering av fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av solceller
Uppgradering av övervakning av fjärrvärme
Sålt föreningens släp
Uppdaterat elanläggningarna med nya noll-plintar och separata huvudbrytare i varje hus
OVK-besiktning
Förberedelser för installation av laddstolpar
Förberedelser för hissbyte
Förberedelser för ny dränering av hus 28 och 30
Städning av cykelförråd och barnvagnsförråd
Städning av skyddsrumsförråd
Utrensning ur föreningens förråd
Renovering av bastu
Utbyte av ljuskällor i källarna till effektivare LED

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 21 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244, varav 193 är röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Föreningens lokal i hus nr 30 har varit knutpunkten för årets inomhusträffar. Där har det spelats Bingo fyra ggr under året. Mellan utropen har det druckits kaffe och knaprats på tilltugg.

Under påsken ordnades påskfest med underhållning.

Under utomhussäsongen har vår fina uteplats varit kärnpunkten. Där har det ätits ärtsoppa med punsch och grillats kött. Det senare serverat med potatisgratäng och grönsaker.

Många är också de torsdagar då det har grillats korv. Allt ackompanjerat av solsken och gott humör i glada grannars lag. Säsongen fick sitt avslut i en julfest med underhållning och julklappsutdelning till alla deltagande.

Fritid Tegskiftet genom Ingvar Svensson

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	229	217	191	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 878	1 903	1 928	1 811	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 951	1 977	2 003	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	211	195	175	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	782	760	748	734	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 764	11 358	11 161	10 910	10 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 822	1 192	861	1 304	1 409
Soliditet, %	33	32	29	28	25

El ingår inte i årsavgifterna.

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

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	988 700	0	0	988 700
Upplåtelseavgifter, kr	531 300	0	0	531 300
Underhållsfond, kr	4 036 229	0	679 248	4 715 477
S:a bundet eget kapital, kr	5 556 229	0	679 248	6 235 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 639 408	1 192 496	-679 248	7 152 656
Årets resultat, kr	1 192 496	-1 192 496	1 821 826	1 821 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 831 904	0	1 142 578	8 974 482
S:a eget kapital, kr	13 388 133	0	1 821 826	15 209 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 277 795 kr samt ianspråktagande skett med 598 547 kr, i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 152 656
Årets resultat, kr	1 821 826
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 974 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 281 197
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	220 630
Balanseras i ny räkning, kr	7 913 915

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 764 042	11 455 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 940	67 447
Summa Rörelseintäkter		11 813 982	11 522 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 143 191	-6 785 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 502	-461 236
Personalkostnader	Not 6	-339 772	-1 025 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 427 690	-1 449 274
Summa Rörelsekostnader		-9 324 155	-9 721 445
Rörelseresultat		2 489 827	1 801 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57 249	99 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 250	-708 541
Summa Finansiella poster		-668 001	-608 925
Resultat efter finansiella poster		1 821 826	1 192 496
Resultat före skatt		1 821 826	1 192 496
Årets resultat		1 821 826	1 192 496

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	31 325 317	32 735 158
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	17 849	35 697
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 551 598	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		33 894 764	32 770 856

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

33 895 264 32 771 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-140	6 125
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 265 003	7 314 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	461 902	290 937
Summa Kortfristiga fordringar		9 726 765	7 611 444

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar

11 726 765 9 611 444

Summa Tillgångar

45 622 029 42 382 800

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 520 000	1 520 000
Fond för yttre underhåll	4 715 477	4 036 229
Summa Bundet eget kapital	6 235 477	5 556 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 152 656	6 639 408
Årets resultat	1 821 826	1 192 496
Summa Fritt eget kapital	8 974 482	7 831 904

Summa Eget kapital	15 209 959	13 388 133
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 617 669	22 182 070
Summa Långfristiga skulder		16 617 669	22 182 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 922 624	4 707 403
Leverantörsskulder		2 337 174	507 613
Skatteskulder		42 696	31 009
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	35 509	178 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 456 398	1 387 617
Summa Kortfristiga skulder		13 794 401	6 812 597

Summa Skulder		30 412 070	28 994 667
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		45 622 029	42 382 800
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 489 827	1 801 420
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 427 690	1 449 274
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 427 690	1 449 274
Erhållen ränta	70 872	69 617
Erlagd ränta	-716 253	-714 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 272 135	2 606 270
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-180 965	35 633
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 757 586	58 663
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 576 620	94 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 848 755	2 700 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 551 598	33 795
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 551 598	33 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-349 180	-355 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 180	-355 728
Årets kassaflöde	1 947 977	2 378 633
Likvida medel vid årets början	9 314 382	6 935 749
Likvida medel vid årets slut	11 262 360	9 314 382

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	24 491 923 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 636 104	10 330 839
	Hyror lokaler	720 653	710 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 271	346 200
	Övriga primära intäkter	71 978	97 259
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 774 006	11 484 338
	Hysesbortfall	-9 964	-28 920
	<i>Summa</i>	-9 964	-28 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 764 042	11 455 418

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 215	63 947
	Övriga sekundära intäkter	26 725	3 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 940	67 447

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 424 782	-1 096 613
	Snö och halk-bekämpning	-43 355	-4 637
	Reparationer	-919 817	-893 924
	Planerat underhåll	-220 631	-598 547
	El	-427 178	-387 999
	Uppvärmning	-1 659 451	-1 532 979
	Vatten	-908 872	-835 995
	Sophämtning	-749 205	-733 677
	Fastighetsförsäkring	-330 780	-277 553
	Kabel-TV och bredband	-74 420	-73 734
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-361 768	-339 400
	Övriga driftkostnader	-22 932	-10 020
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 143 191	-6 785 077

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 965	-4 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 567	-74 414
	Administrationskostnader	-126 698	-130 432
	Extern revision	-29 450	-31 525
	Konsultkostnader	-22 013	-63 795
	Medlemsavgifter	-70 721	-70 394
	Föreningsverksamhet	-42 049	-61 336
	Övriga förvaltningskostnader	-85 039	-24 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-413 502	-461 236
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 800	-98 917
	Revisionsarvode	-988	0
	Övriga arvoden	-12 150	-133 150
	Löner och övriga ersättningar	-118 461	-430 063
	Sociala avgifter	-87 373	-222 481
	Uttagsbeskattning	0	-140 817
	Övriga personalkostnader	0	-431
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-339 772	-1 025 858
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 681	5 243
	Ränteintäkter placeringar	49 389	93 972
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	180	402
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 249	99 617

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 430 366	61 100 193
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 888 395	2 888 395
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 169 669	2 169 669
	Årets investeringar	0	2 330 173
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 488 430	68 488 430
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 753 272	-34 332 721
	Årets avskrivningar	-1 409 841	-1 420 551
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 163 112	-35 753 272
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 325 317	32 735 158
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 327 000	1 963 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	749 000	681 000
	<i>Summa</i>	135 076 000	129 644 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 417 500	35 417 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 417 500	35 417 500
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	414 376	414 376
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	414 376	414 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-378 678	-349 955
	Årets avskrivningar	-17 849	-28 724
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-396 527	-378 678
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 849	35 697

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 363 968
Årets investeringar	2 551 598	0
Omklassificering till byggnad	0	-2 363 968
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 551 598	0

Pågående arbete avser solceller och byte av hissar.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	9 262 360	7 314 382
Övriga fordringar	2 643	0
<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 265 003	7 314 382

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 378	30 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 524	260 937
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	461 902	290 937

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,88%	2028-12-01	4 358 223	80 000
Stadshypotek	3,45%	2028-06-30	2 134 448	26 192
Stadshypotek	3,94%	2027-10-30	4 749 714	124 992
Stadshypotek	2,71%	2027-04-30	5 671 284	64 816
Stadshypotek	1,08%	2026-12-01	4 626 624	53 180
Swedbank AB	4,18%	2026-10-23	5 000 000	0
			26 540 293	349 180

Långfristig del	16 617 669
Nästa års amortering av långfristig skuld	296 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 626 624
Kortfristig del	9 922 624
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	349 180
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 396 720
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24 794 393 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	63 159
Källskatt	35 239	110 650
Övriga kortfristiga skulder	270	5 146
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 509	178 955

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 075 064	919 397
Upplupna räntekostnader	100 008	91 011
Övriga upplupna kostnader	281 326	377 209
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 456 398	1 387 617

Not 17 **Eventualförpliktelser**

	2025	2024
Eventualförpliktelser fastigo	3 310 kr	8 571 kr

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10

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.

Torbjörn Eldh, Ordförande
Loke Nilsson, Ledamot
Ayo Hansson, Ledamot
Joel Westerlund, Ledamot
Hassan Rachid, Ledamot
Fatime Preniqi, Ledamot
Tim Ljunggren, Ledamot
Stefan Jönsson, Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tegskiftet i Landskrona, org.nr. 744000-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tegskiftet i Landskrona för räkenskapsåret 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 december 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 (ISA) och god revisionsred 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 och god revisionsred 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 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 Bostadsrättsförening Tegskiftet i Landskrona för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed 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 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Didriksen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Tegskiftet i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torbjörn Eldh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:11:13



Loke Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:55:25



Ayo Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:16:27



Joel Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:27:22



Hassan Rachid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:11:43



Fatime Preniqi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:05:49



Tim Ljunggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 18:56:47



Stefan Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:31:58



Karin Didriksen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:25:27



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:24:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Tegskiftet i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Didriksen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:22:33



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:22:02



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.