



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 288 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 186 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 6 679 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 8 %	 <b>Energikostnad</b> 142 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 884 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten  
i Landskrona

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
288 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

Med tanke på föreningens unga ålder och fina skick anser styrelsen att ett sparande i nivån "Måttlig till högt" är rimligt.

## 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

Enligt föreningens långsiktliga underhållsplan finns inga större åtgärder planerade de närmsta åren.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 679 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

Föreningens skuldsättning är på en lägre "Normal" nivå trots att den är relativt nybyggd. Detta tack vare att styrelsen gjort ett antal extraamorteringar på lånen.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

## 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

---

Styrelsen jobbar aktivt med omplacering av föreningens lån och har trots de senaste årens höga ränteläge lyckats sänka föreningens räntekänslighet till en "Normal" nivå.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
142 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

---

Styrelsen arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och optimering för att hålla nere föreningens energikostnader.

## 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

---

Nej.

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
884 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

---

Föreningens avgifter var oförändrade de första 10 åren. Med anledning av de senaste årens höga räntenivåer och att det allmänna kostnadsläget ökat har styrelsen valt att anpassa avgifterna med en årlig och måttlig höjning med förhoppningen om att inom några år nå ett positivt resultat.

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 Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona med säte i Landskrona org.nr. 769618-6662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2008 och stod inflyttningsklar 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna belägna på Badhusgatan 5-11 i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jungmannen1	2008-01-01	2012
Landskrona Båtsmannen 1	2008-01-01	2012

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	108
10	gäst parkeringsplatser som delas med Brf Rorsmannen	0
32	garageplatser	341
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 325
10	garageplatser i bunkergaraget	0
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>4 774</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok (56-79 kvm), 30 st 3 rok ( 83-106 kvm), 5 st 4 rok (107-133 kvm).

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronnie Meisner	Ordförande	2025-04-08	2027-04-08
Roy Sandkvist	Ledamot	2024-04-08	2026-04-08
Gudrun Schwabe	Ledamot	2024-04-08	2026-04-08
Jörgen Larsen	Ledamot	2025-04-08	2027-04-08
Thomas Assarsson	Ledamot	2025-04-08	2026-04-08
Ingmarie Petersson	Suppleant	2024-04-08	2026-04-08
Anders Mahler	Suppleant	2025-04-08	2027-04-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Gudrun Schwabe, Roy Sandkvist och Thomas Assarsson samt suppleant Ingmarie Petersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roy Sandkvist, Gudrun Schwabe, Jörgen Larsen, Thomas Assarsson och Ronnie Meisner.

Revisorer har varit: Carl Fagergren samt revisorssuppleant Thaha Osman vald av stämman.

Valberedningen har varit Carina Starnberg och Sven Svensson, vald vid stämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, varav 5 fullmakter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 den 2025-05-12.

## Ekonomi

Styrelsen skall på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Information om föreningens ekonomiska status skall vara lättillgänglig för såväl medlemmar som eventuella blivande medlemmar. Styrelsens ekonomiska planering skall vara långsiktigt sund med reserveringar till yttre underhåll i den takt som fastigheterna förslits.

Brf Nyhamnsporten har hittills använt sig av redovisningsregelverket K2 som är ett något enklare regelverk som vanligtvis används i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden har under 2025 beslutat att fr.o.m. 2026 är redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för bostadsrättsföreningar. För att anpassa föreningens redovisning har styrelsen därför tillsammans med HSB uppdaterat föreningens underhållsplan samt låtit HSB ta fram en femårsprognos vilket hjälpt styrelsen till en långsiktig strategi för avgiftsutveckling med fokus på ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde.

Övergången till regelverket K3 innebär bl.a. ändrad beräkning av avskrivningar som i föreningens budget för 2026 innebär kostnadsökning på drygt 700 tkr.

Styrelsen har valt att öka avgiften i paritet med HSB-föreningarnas snitt i Landskrona vilket, även om det inte ger full täckning för de ökade kostnaderna, dock medför ett positivt kassaflöde som tillsammans med god likviditet ger föreningen en stabil ekonomi.

Styrelsen har också beslutat att amortera 1,5 mnkr som framöver har positiv inverkan på räntekostnaderna.

#### Förvaltning

Föreningen köper administrativ och teknisk förvaltning av HSB Landskrona.

HSB Landskrona kommer inte längre att tillhandahålla trädgårdsskötsel och därför har styrelsen beslutat att handla upp annan firma för den tjänsten. Upphandling skedde under hösten 2025, avtal tecknades med Karlslunds Trädgård, start 2025-11-01.

#### Underhåll

Utfört underhåll under 2025:

Spolning av avlopp i fastighet och ut i gatan.

Rengöring och behandling av taken.

Ny energideklaration (giltig 10 år).

Anskaffning av översvämningsskydd till garagedfart.

Plantering i stenpartier och i krukorna mellan husen.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2019	Solceller på taket.
2020	Laddningsstolpar i garaget.
2021	Utbyte/justering ytterdörrar till lägenheterna.
2022	Behandling och målning av fasader.
2023	Injustering av värme och ventilation.
2024	Målning av trapphus, entréer, garage, korridor i källare samt miljörum.

#### **Föreningen planerar följande åtgärder under 2026:**

- Kontroll av imkanaler från köksfläktar.
- OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.
- Upprättande av ny underhålls- och investeringsplan anpassat för regelverket K3.
- Iordningsställande av föreningsförråd med arbetsbänk för gemensamt utnyttjande.
- Installation av trinette i styrelserummet.

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 3 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	237	271	380	432
Skuldsättning, kr/kvm	6 679	7 087	7 175	7 827	7 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 373	7 823	7 919	8 023	8 126
Räntekänslighet, %	8	10	10	11	44
Energikostnad, kr/kvm	142	133	116	120	0
Årsavgifter, kr/kvm	884	823	766	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	852	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 317	4 017	3 749	3 603	3 639
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-400	-244	-942	325
Soliditet, %	79	78	78	78	77

El ingår inte i Årsavgifterna.

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

## Upplysningar vid förlust

Föreningens negativa resultat för 2025 var väntat och budgeterat och har sin grund i att avskrivningarna, som utgör en stor del av kostnaderna, påverkar resultatet negativt. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet som fortsatt är god.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtagande (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat att öka avgiften med 4% vilket är i paritet med HSB-föreningarnas genomsnitt i Landskrona.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	122 040 000	0	0	122 040 000
Underhållsfond, kr	0	0	150 859	150 859
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>122 040 000</b>	<b>0</b>	<b>150 859</b>	<b>122 190 859</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 767 073	-400 424	-150 859	1 215 790
Årets resultat, kr	-400 424	400 424	-39 497	-39 497
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 366 649</b>	<b>0</b>	<b>-190 356</b>	<b>1 176 293</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>123 406 649</b>	<b>0</b>	<b>-39 497</b>	<b>123 367 152</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 478 000 kr samt ianspråktagande skett med 327 141 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	1 215 790
Årets resultat, kr	-39 497
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 176 293</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 999
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 086 292</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 316 732	4 017 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 589	51 716
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 319 321</b>	<b>4 068 825</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 866 803	-2 064 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 840	-303 826
Personalkostnader	Not 6	-132 653	-69 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 002	-1 205 002
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 436 298</b>	<b>-3 642 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>883 023</b>	<b>426 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	44 788	45 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-967 309	-872 252
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-922 520</b>	<b>-826 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 497</b>	<b>-400 424</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-39 497</b>	<b>-400 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 497</b>	<b>-400 424</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	153 730 374	154 935 376
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>153 730 374</b>	<b>154 935 376</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>153 730 374</b>	<b>154 935 376</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		225	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	939 031	844 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 772	118 798
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 052 028</b>	<b>963 617</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 111 199	2 062 597
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 111 199</b>	<b>2 062 597</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 163 227</b>	<b>3 026 214</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>155 893 601</b>	<b>157 961 591</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll	150 859	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>122 190 859</b>	<b>122 040 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 215 790	1 767 073
Årets resultat	-39 497	-400 424
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 176 292</b>	<b>1 366 649</b>

### Summa Eget kapital

**123 367 151 123 406 649**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 185 125	26 547 590
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>22 185 125</b>	<b>26 547 590</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 702 250	7 285 785
Leverantörsskulder		86 555	177 532
Skatteskulder		2 789	176
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	71 064	38 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	478 666	505 447
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 341 324</b>	<b>8 007 352</b>

### Summa Skulder

**32 526 449 34 554 942**

### Summa Eget kapital och skulder

**155 893 601 157 961 591**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	883 023	426 178
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 205 002	1 205 002
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 205 002</b>	<b>1 205 002</b>
Erhållen ränta	49 622	37 670
Erlagd ränta	-969 426	-904 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 168 222</b>	<b>764 222</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 805	23 729
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 376	139 506
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-77 571</b>	<b>163 236</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 090 651</b>	<b>927 458</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 946 000	-418 125
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-2 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 946 000</b>	<b>-420 125</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-855 349</b>	<b>507 333</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 905 466</b>	<b>2 398 133</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 050 117</b>	<b>2 905 466</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

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

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

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

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

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

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 andelstalsfördelat	3 674 280	3 419 703
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 760	139 620
	Hyror lokaler	99 924	103 650
	Hyror garage och parkeringsplatser	404 532	378 981
	Hyror förbrukningsbaserad	29 580	12 268
	Hyror övrigt	2 160	1 800
	Övriga primära intäkter	12 197	9 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 372 433</b>	<b>4 065 067</b>
	Hysesbortfall	-55 701	-47 958
	<i>Summa</i>	<b>-55 701</b>	<b>-47 958</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 316 732</b>	<b>4 017 109</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning samt abonnemang för tv och bredband. El ingår inte.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 589	51 716
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 589</b>	<b>51 716</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-523 632	-553 153
	Snö och halk-bekämpning	-43 550	-52 213
	Reparationer	-92 816	-202 984
	Planerat underhåll	-210 999	-327 141
	El	-129 601	-112 012
	Uppvärmning	-314 540	-296 306
	Vatten	-234 052	-224 606
	Sophämtning	-75 862	-81 888
	Fastighetsförsäkring	-61 473	-41 244
	Kabel-TV och bredband	-142 788	-142 730
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 620	-20 944
	Övriga driftkostnader	-9 869	-8 967
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 866 803</b>	<b>-2 064 187</b>
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	-105 361	-105 360
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 497	-11 062
	Administrationskostnader	-20 255	-20 022
	Extern revision	-17 500	-52 275
	Konsultkostnader	-19 506	-35 584
	Medlemsavgifter	-6 160	-6 160
	Föreningsverksamhet	-43 283	-17 311
	Övriga förvaltningskostnader	-13 279	-56 051
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-231 840</b>	<b>-303 826</b>

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 000	-51 432
	Sociala avgifter	-26 653	-12 450
	Övriga personalkostnader	0	-5 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-132 653</b>	<b>-69 632</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	989	1 060
	Ränteintäkter placeringar	43 767	44 277
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32	313
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>44 788</b>	<b>45 650</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-967 292	-872 240
	Övriga räntekostnader	-17	-12
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-967 309</b>	<b>-872 252</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 210 458	137 210 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 540 000	30 540 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 750 458</b>	<b>167 750 458</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 815 081	-11 610 079
	Årets avskrivningar	-1 205 002	-1 205 002
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 020 083</b>	<b>-12 815 081</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>153 730 374</b>	<b>154 935 376</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 608 000	76 108 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 954 000	15 176 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>91 562 000</b>	<b>91 284 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 600 000	44 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	938 918	842 869
	Övriga fordringar	113	1 951
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>939 031</b>	<b>844 820</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 146	7 980
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 626	110 818
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>112 772</b>	<b>118 798</b>

**Not 12 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 AB	3,54%	2028-06-30	4 670 100	55 600
Stadshypotek	3,54%	2028-06-30	4 669 775	55 900
Swedbank AB	3,20%	2029-12-22	5 339 785	111 500
Swedbank AB	3,30%	2026-12-22	9 367 750	111 500
Swedbank AB	0,98%	2027-06-23	7 839 875	111 500
			<b>31 887 285</b>	<b>446 000</b>

Långfristig del	22 185 035
Nästa års amortering av långfristig skuld	334 500
Lån som ska konverteras inom ett år	9 367 750
Kortfristig del	9 702 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	446 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 784 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 29 657 285 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	24 981	38 412
Källskatt	46 083	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>71 064</b>	<b>38 412</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	384 006	355 925
Upplupna räntekostnader	9 707	11 824
Övriga upplupna kostnader	84 953	137 698
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>478 666</b>	<b>505 447</b>

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser finns.

Årsredovisningen innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-23.

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.

Ordförande Ronnie Meisner  
Ledamot Jörgen Larsen  
Ledamot Gudrun Schwabe  
Ledamot Thomas Assarsson  
Ledamot Roy Sandqvist

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona, org.nr. 769618-6662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Ronnie Meisner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:09:25



### Roy Sandkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:20:06



### Thomas Assarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 21:38:09



### Jörgen Larsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:11:36



### Gudrun Schwabe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:25:55



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:54:53



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nyhamnsporten i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:53:34



# 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.