



Årsredovisning 2025

HSB Brf Uppegård i Stenungsund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Uppegård i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0514 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopper 3:1	1962-08-13	1964
Kopper 4:1	1962-08-13	1967
Söbacken 1:90	1962-08-13	1964

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	förråd	285
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 596
1	lägenhet (hyresrätt)	48
1	lokal (hyresrätt)	50
19	garageplatser	70
80	p-platser	0
Totalt 328 objekt		14 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rum och kokvrå, 3 st 2 rum och kokvrå, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok, 37 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Camilla Hesselbom	Ordförande	2025-05-31
Joakim Ambratt	Ledamot	2019-06-04
Marcis Morgensterns	Ledamot	2025-05-31
Lennart Löfgren	HSB-Ledamot	2023-03-20
Tomas Masson	Ledamot	2025-05-31
Susann Jacobsson	Ledamot	2024-05-30
Emma Delisle	Ledamot	2025-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Hesselbom, Joakim Ambratt och Susann Jakobsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcis Morgensterns, Camilla Hesselbom, Susann Jacobsson och Joakim Ambratt.

Revisorer har varit: Gunilla Stjernberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 33 personer, varav 27 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +6%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-17.

Under året har vi valt att utöka tidigare förvaltaravtal med HSB till att inkludera helhetsförvaltning fr.o.m. 2025-09-01.

Under 2025 har följande större åtgärder genomförts:

Balkonger/Fasader: Vi har tagit in HSB för översyn av våra balkonger och fasader, det gjordes borring i balkonger för att kontrollera status på vår betong. HSB gjorde även en okulär översyn av våra fasader. HSBs utlåtande är att vi ej behöver göra akuta åtgärder. Utan vi följer underhållsplanen som är satt till 2028 (men kan komma att revideras).

Dränering: Påbörjat arbetet med dräneringsprojektet. Projektledare från HSB leder arbetet och entreprenören är VKAB. Planerad slut och färdigställan våren 2026.

Förväntade framtida investeringar:

Dränering/avslut utemiljö: I anslutning till att dräneringsprojektet avslutar så kommer vi att komplettera planteringar där växter saknas. I vissa fall kommer vi ersätta planeringar med större växtkärl, parkbänkar etc.

Skyddsrum: MSB har inspekterat våra skyddsrum under januari 2025 och efter deras rapport kommer vi vara skyldiga att åtgärda eventuella brister. Vår tanke är att detta skall finansieras med våra egna medel. (MSB inspektion och dess åtgärder är ett lagkrav).

Utebelysning: Vi fortsätter undersöka, efter dräneringen då högre buskage tagists bort, om eventuell kompletterande belysning är nödvändig.

Parkering: Planera målning av parkeringsrutorna.

Sopsortering: Kommunen ställer krav på in och utfart av sopbilar. Detta gör att vi kommer planera om placering av vissa sopsorteringshus. Vi passar på att göra detta i samband med återställande efter dräneringen.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 21 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	263	278	320	356
Skuldsättning, kr/kvm	7 960	6 944	7 079	7 562	7 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 226	7 175	7 315	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	9	8
Energikostnad, kr/kvm	224	225	204	192	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	1 043	934	888	881
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 111	1 051	995	963	945
Nettoomsättning, tkr	15 397	14 719	13 760	13 032	12 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 194	425	342	1 211	1 510
Soliditet, %	19	21	20	18	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor och förråd in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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 (nytt från 2023): 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. Nyckeltalet avviker fr.o.m. 2023 p.g.a. ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr.o.m. 2023.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): 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.

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	544 920	0	0	544 920
Underhållsfond, kr	13 404 736	0	700 000	14 104 736
S:a bundet eget kapital, kr	13 949 656	0	700 000	14 649 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 873 301	424 930	-700 000	11 598 231
Årets resultat, kr	424 930	-424 930	1 193 799	1 193 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 298 231	0	493 799	12 792 030
S:a eget kapital, kr	26 247 887	0	1 193 799	27 441 686

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 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	12 298 231
Årets resultat, kr	1 193 799
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 792 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 792 030
------------------------------------	-------------------

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	15 397 231	14 719 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 903	3 755 738
Summa Rörelseintäkter		15 607 134	18 475 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 280 611	-11 960 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 283	-284 879
Personalkostnader	Not 6	-166 072	-175 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 253 861	-3 223 587
Summa Rörelsekostnader		-11 919 827	-15 644 365
Rörelseresultat		3 687 307	2 830 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 263	78 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 521 770	-2 484 582
Summa Finansiella poster		-2 493 508	-2 405 707
Resultat efter finansiella poster		1 193 799	424 930
Resultat före skatt		1 193 799	424 930
Årets resultat		1 193 799	424 930

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	113 784 943	117 029 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 820	28 230
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	20 479 598	415 443
Summa Materiella anläggningstillgångar		134 283 360	117 473 066

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

134 283 860 117 473 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 404	35 407
Aktuell skattefordran	Not 14	0	400 820
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	8 125 525	4 773 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 291 741	1 638 250
Summa Kortfristiga fordringar		9 421 670	6 848 146

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	1 269
Summa Kassa och bank		0	1 269

Summa Omsättningstillgångar

9 421 670 9 849 415

Summa Tillgångar

143 705 530 127 322 981

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	544 920	544 920
Fond för yttre underhåll	14 104 736	13 404 736
Summa Bundet eget kapital	14 649 656	13 949 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 598 231	11 873 301
Årets resultat	1 193 799	424 930
Summa Fritt eget kapital	12 792 030	12 298 231

Summa Eget kapital

27 441 686 26 247 887

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	77 885 000	53 700 000
Summa Långfristiga skulder		77 885 000	53 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 950 000	43 852 500
Leverantörsskulder		864 469	1 046 077
Skatteskulder		19 349	8 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	437 778	373 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 107 248	2 094 371
Summa Kortfristiga skulder		38 378 844	47 375 094

Summa Skulder

116 263 844 101 075 094

Summa Eget kapital och skulder

143 705 530 127 322 981

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 687 307	2 830 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 253 861	3 223 587
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 253 861	3 223 587
Erhållen ränta	31 413	75 725
Erlagd ränta	-2 567 610	-2 487 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 404 970	3 642 616
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	357 965	-896 423
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	952 090	170 310
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 310 055	-726 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 715 026	2 916 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-20 064 155	432 868
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 064 155	432 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 282 500	-1 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 282 500	-1 900 000
Årets kassaflöde	-66 629	1 449 371
Likvida medel vid årets början	7 719 101	6 269 730
Likvida medel vid årets slut	7 652 472	7 719 101

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:	10-120 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	90 420 kr
Förändring jämfört med föregående år	90 420 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 263 826	13 519 992
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	634 826	656 290
	Hyror bostäder	77 453	73 416
	Hyror lokaler	28 000	28 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	217 925	219 279
	Hyror förbrukningsbaserad	60 636	98 267
	Hyror övrigt	71 488	60 208
	Övriga primära intäkter	100 592	115 898
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 454 746	14 771 350
	Hysesbortfall	-57 515	-52 086
	<i>Summa</i>	-57 515	-52 086
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 397 231	14 719 264
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från GarBo fullgörandeförsäkring	0	3 708 528
	Övriga sekundära intäkter	209 903	47 210
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	209 903	3 755 738

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 933 353	-2 747 133
	Snö och halk-bekämpning	-36 725	-80 975
	Reparationer	-628 414	-516 538
	Planerat underhåll	0	-47 418
	Försäkringsskador	-51 022	-4 058 398
	El	-813 903	-942 943
	Uppvärmning	-1 487 628	-1 522 473
	Vatten	-844 560	-691 180
	Sophämtning	-456 195	-362 996
	Fastighetsförsäkring	-150 500	-136 322
	Kabel-TV och bredband	-517 503	-516 504
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-338 998	-317 170
	Övriga driftkostnader	-21 810	-20 475
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 280 611	-11 960 524
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 603	0
	Administrationskostnader	-65 141	-67 049
	Extern revision	-26 625	-24 000
	Konsultkostnader	-31 651	-104 479
	Medlemsavgifter	-66 300	-66 300
	Föreningsverksamhet	-9 874	-13 225
	Övriga förvaltningskostnader	-10 089	-9 326
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-219 283	-284 879
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 000	-123 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-6 080	-5 900
	Sociala avgifter	-34 992	-41 474
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-166 072	-175 374

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 244 451	-3 214 177
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 410	-9 410
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 253 861	-3 223 587
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	17 100	76 067
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 163	2 808
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 263	78 875
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 520 551	-2 483 682
	Övriga räntekostnader	-1 219	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 521 770	-2 484 582

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 166 341	138 620 459
	Ingående anskaffningsvärde mark	296 576	296 576
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-454 118
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	138 462 917	138 462 917
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 433 523	-18 219 346
	Årets avskrivningar	-3 244 451	-3 214 177
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-24 677 974	-21 433 523
	<i>Utgående redovisat värde</i>	113 784 943	117 029 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 800 000	101 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	338 000	229 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 400 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	461 000	192 000
	<i>Summa</i>	132 999 000	135 421 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 751 847	103 596 847
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	112 751 847	103 596 847
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	439 805	439 805
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	439 805	439 805
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-411 575	-402 165
	Årets avskrivningar	-9 410	-9 410
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-420 985	-411 575
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 820	28 230

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	415 443	394 193
	Årets investeringar	20 064 155	21 250
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	20 479 598	415 443
	Avser dränering. Beräknad projektkostnad ca 22 MKR inkl. moms och byggledning, beräknas vara klart våren 2026.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Momsfordran	0	400 820
	Summa Aktuell skattefordran	0	400 820
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 652 472	4 717 832
	Övriga fordringar	473 053	55 836
	Summa Övriga fordringar	8 125 525	4 773 668
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 150
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 291 741	1 635 100
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 291 741	1 638 250
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	3 000 000

Not 18 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>
Swedbank Hypotek	2,62%	2028-08-25	19 022 500	200 000
Swedbank Hypotek	2,42%	2026-03-28	5 950 000	350 000
Swedbank Hypotek	1,38%	2030-09-25	26 850 000	600 000
Swedbank Hypotek	1,05%	2026-09-25	26 850 000	600 000
Swedbank Hypotek	3,22%	2031-09-25	33 162 500	350 000
			111 835 000	2 100 000

Långfristig del	77 885 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 800 000
Kortfristig del	33 950 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	31 412 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	63 666	0
Inre fond	301 145	328 322
Övriga kortfristiga skulder	72 967	45 384
<i>Summa Övriga skulder</i>	437 778	373 706

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 313 479	1 165 154
Upplupna räntekostnader	19 689	65 529
Övriga upplupna kostnader	1 774 080	863 688
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 107 248	2 094 371

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund, org.nr. 753300-0514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 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.

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 Uppegård i Stenungsund 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Stjernberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Uppegård i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Camilla Hesselbom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:01:34



Thorvaldur Masson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:03:26



Marcis-Martins Morgensterns

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:13:26



Lennart Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:23:20



Lena Susann Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:01:25



Joakim Ambratt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:37:30



Emma Delisle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:01:24



Gunilla Stjernberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:18:33



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:41:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Uppegård i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Stjernberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:20:11



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:41:23



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

Mål och inriktning

HSB Uppegård har under 2025 haft fokus på åtgärder och projekt som långsiktigt stärker föreningens fastigheter, ekonomi och boendemiljö – ur såväl ett tekniskt som socialt perspektiv. Styrelsens arbete har präglats av ledorden hållbarhet, trygghet, stabil ekonomi, miljöekonomi samt återbruk.

Ledord i styrelsearbetet 2025:

Miljöekonomi, trygghet, stabilitet i finanserna, hållbarhet och återbruk.

Det goda boendet

Styrelsen har fortsatt att prioritera trygghet och långsiktig ekonomisk stabilitet. Samtliga aktiviteter och investeringar har genomförts med ett tydligt hållbarhets- och kostnadsmedvetet perspektiv. Under året har sociala aktiviteter såsom pubkvällar och en julträff arrangerats och uppskattats av medlemmarna. Expeditionsverksamheten har utvecklats för att bli mer tillgänglig och inbjudande. En WhatsApp-grupp har införts som ett komplement till övrig kommunikation för att effektivisera informationsspridningen.

I samband med pågående dräneringsarbete har översyn av utemiljön genomförts. Fokus har legat på förnyring av planteringar, förbättrad sikt och återbruk av befintligt material såsom växter, stenar och granitkantsten. Efter avslutat arbete kommer behovet av kompletterande belysning att utvärderas. Parkeringssituationen har setts över för att förbättra tillgängligheten för boende. Arbetet med att ta fram ett säkrare och mer kontrollerbart system för parkeringstillstånd har påbörjats, med målet att minska missbruk och säkerställa korrekta intäkter till föreningen.

Föreningen har under året installerat hjärtstartare, vilka även kommit till användning vid ett akut tillbud i närområdet. Styrelsen har vidare arbetat med att säkerställa föreningens skyddsrum i enlighet med krav från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Arbetet beräknas slutföras i början av 2026.

Åtgärder har även vidtagits för att förbättra stabiliteten i varmvattenförsörjningen efter rapporter om ojämna temperaturer. Arbetet färdigställs vid årsskiftet 2025/2026.

Styrelsens arbete

Styrelsen har sammanträtt en gång per månad, med uppehåll i juli. Mötesformerna har effektiviserats, vilket frigjort tid för strategiskt arbete och projektuppföljning. Styrelsen har deltagit i byggmöten tillsammans med HSB Underhållstekniska enheten och entreprenör samt uppdaterat föreningens underhållsplan. Denna har legat till grund för budgetarbetet.

Styrelsen har bedrivit ett ansvarsfullt ekonomiskt arbete och prioriterat nödvändiga åtgärder framför mindre akuta investeringar. Föreningens långsiktiga planering och ekonomiska strategi har fått positiv respons vid möten med föreningens bank.

Styrelsen vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till de medlemmar som under året bidragit med engagemang och praktisk hjälp i föreningens verksamhet.

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.