



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 227 kr/kvm	 Investeringsbehov 424 kr/kvm	 Skuldsättning 7 560 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 220 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 196 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Docenten i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
227 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

Årets sparande är något lägre än föregående år men betecknas som måttligt till högt enligt HSB:s riktvärden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
424 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

Styrelsen arbetar efter en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen av HSB. En uppdatering av och injusteringen av föreningens värme- och ventilationssystem har genomförts under året.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 560 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 anses som normal enligt HSB:s riktvärden. Föreningen strävar efter att göra extra amortering vid omsättning av lånen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

I 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

Föreningens räntekänslighet är normal enligt HSB:s skala. Föreningen har fördelat lånen över flera år för att få jämnare genomsnitt på räntan.

NYCKELTAL



Energikostnad
220 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

Energikostnaden har minskat något trots ökade energipriser vilket visar att injusteringen av värmesystemet har gett önskad effekt.

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

Föreningen äger båda fastigheterna.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 196 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

Föreningen höjde månadsavgiften med 3 procent för 2026 vilket ansågs vara nödvändigt med tanke på kostnadsutvecklingen i samhället.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Docenten i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 17	1989-09-26	1989 och 1990
Docenten 8	1989-09-26	1989 och 1990

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 580
113	garageplatser	2 180
58	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	44
4	förråd	10
Totalt 345 objekt		14 814

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 49 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 46 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Pauli	Ordförande	2018-05-30	
Bertil Lennart Ebeling	Ledamot	2020-07-06	
Kristina Bonander	Ledamot	2019-05-29	2025-08-14
Marie Tallsäter	Ledamot	2025-05-28	
Maria Rabnor	Ledamot	2024-05-29	2025-10-19
Marie Jakobsson	Ledamot	2024-05-29	
Hasse Edqvist	Ledamot	2022-05-25	
Pär Norberg	Ledamot	2025-05-28	
Margareta Liljequist	Ledamot	2024-05-29	
Härje Widing	Ledamot	2023-05-23	
Hampus Billing	Ledamot	2021-05-25	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Edqvist, Lennart Eberling och Eva Pauli.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Lennart Ebeling, Kristina Bonander, Eva Pauli, Hasse Edqvist, Härje Widing och Hampus Billing.

Revisorer har varit: Krister Leandersson med Stefan Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lars Erik Marti Ander (sammankallande), Alexandar Embermark samt Lasse Nordgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50- årig underhålls- och investeringsplan 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 den 2024-06-03. Föreningens underhålls och investeringsbehov är 424 kr/kvm. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-05.

Väsentliga avtal

Föreningen har på extra föreningsstämma under 2024 beslutat att övergå till Gemensam El (IMD) och därmed skrivit samarbetsavtal med EcoGuard. Och arbetet kommer att slutföras under räkenskapsåret. Föreningen har tecknat avtal med Laddaccess som hyr ut el-laddstolpar till boende med elbil till boendes.

Större projekt

Under räkenskapsåret skall föreningen påbörja en akut renovering av dräneringen för fastigheterna.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har genomfört stora underhåll på hela värmesystemet. Värmemätare/rumsgivare har satts upp i alla lägenheter för att centralt kunna följa upp temperaturer. Ett byte till effektivare termostater i hela föreningen är påbörjad.

Aktiviteter för medlemmar

Föreningen har under året genomfört ett antal medlemsaktiviteter såsom vår- och höststädning, aktivitetsdag för barnoch vuxna, pub-kvällar och glögg på gården.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhåll och investeringar:
Renovering av Vita villan utvändigt avslutades under sommaren.

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt arbete med energibesparingar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Planerade åtgärder finansieras med budgeterade medel.

Årtal	Åtgärd
2026	Renovation av dräneringen estimerad kostnad 5 500 tkr
2026	Ommålning av trapphus och fönster 650 tkr
2026	Byte kondensor/kompressorpaket och fläktaggregat till en estimerad kostnad på 875 tkr.
2027	Byte entrépartier aluminium till en estimerad kostnad på 706 tkr.
2027	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 3 133 tkr. Första delen.
2027	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 143 tkr. Första delen.
2027	Utvändig målning takutsprång och skärmtak till en estimerad kostnad på 228 tkr
2028	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 3 632 tkr. Andra delen.
2028	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 340 tkr. Andra delen.
2028	Utvändig målning takutsprång och puts till en estimerad kostnad på 329 tkr
2029	Utvändig målning träpanel och plåt till en estimerad kostnad på 415 tkr
2029	Byte dörrar förråd till en estimerad kostnad på 286 tkr
2030	Byte av asfalten till en estimerad kostnad på 2 308 tkr
2030	Helmålning av utrymmen och golv till en estimerad kostnad på 478 tkr
2030	Byte av golvmattor till en estimerad kostnad på 283 tkr

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	317	320	367	399
Skuldsättning, kr/kvm	7 560	8 896	8 916	8 893	9 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 903	8 928	8 948	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	220	234	217	189	187
Årsavgifter, kr/kvm	1 196	1 140	1 107	1 074	1 074
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 236	1 201	1 142	1 128
Nettoomsättning, tkr	16 108	15 309	14 835	14 481	14 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	578	-2	1 480	-1 305
Soliditet, %	28	28	28	28	26

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	23 074 982	0	0	23 074 982
Underhållsfond, kr	9 923 375	0	-361 318	9 562 057
S:a bundet eget kapital, kr	32 998 357	0	-361 318	32 637 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 406 009	577 884	361 318	12 345 211
Årets resultat, kr	577 884	-577 884	48 640	48 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 983 893	0	409 958	12 393 851
S:a eget kapital, kr	44 982 250	0	48 640	45 030 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 361 318 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 983 893
Årets resultat, kr	48 640
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 318
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 393 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 393 851
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 107 571	15 308 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 825	296 255
Summa Rörelseintäkter		16 200 395	15 604 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 085 423	-8 104 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 402	-319 491
Personalkostnader	Not 6	-1 094 258	-791 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 947 398	-2 832 046
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-104 236	0
Summa Rörelsekostnader		-12 740 717	-12 047 034
Rörelseresultat		3 459 678	3 557 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 022	205 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 487 060	-3 185 782
Summa Finansiella poster		-3 411 038	-2 980 019
Resultat efter finansiella poster		48 640	577 884
Resultat före skatt		48 640	577 884
Årets resultat		48 640	577 884

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	151 520 005	148 083 286
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	651 287	2 772 207
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		152 171 293	150 855 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		152 171 793	150 855 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		217 242	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 817 697	4 441 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	673 503	789 226
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 708 442	5 230 431
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 266 705	2 186 008
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 266 705	2 186 008
Summa Omsättningstillgångar		7 975 147	9 416 440
Summa Tillgångar		160 146 940	160 272 433

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 074 982	23 074 982
Fond för yttre underhåll	9 562 057	9 923 375
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	32 637 039	32 998 357
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 345 211	11 406 009
Årets resultat	48 640	577 884
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	12 393 851	11 983 893
Summa Eget kapital	45 030 890	44 982 250

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	84 000 000	58 062 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		84 000 000	58 062 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 000 000	54 250 000
Leverantörsskulder		1 012 268	1 120 247
Skatteskulder		41 380	28 994
Övriga kortfristiga skulder		69 410	87 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 992 992	1 740 831
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 116 050	57 227 683
Summa Skulder		115 116 050	115 290 183
Summa Eget kapital och skulder		160 146 940	160 272 433



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 459 678	3 557 903
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 947 398	2 832 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 947 398	2 832 046
Erhållen ränta	83 154	143 321
Erlagd ränta	-3 407 448	-3 185 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 082 782	3 347 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	71 100	-114 730
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 755	243 724
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	129 854	128 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 212 636	3 476 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 263 198	-2 772 207
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 263 198	-2 772 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-312 500	-250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-312 500	-250 000
Årets kassaflöde	-1 363 061	454 274
Likvida medel vid årets början	8 389 044	7 934 769
Likvida medel vid årets slut	7 025 982	8 389 044



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.

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	96 000 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. Från 2025 är garageytan om 2180 kvm medräknad i totalytan.

Nyckeltalen är ej omräknade retroaktivt.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	14 767 808	14 337 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	279 362	0
	Hyror lokaler	60 274	63 016
	Hyror garage och parkeringsplatser	740 023	708 300
	Hyror förbrukningsbaserad	32 464	40 753
	Hyror övrigt	10 590	14 307
	Övriga primära intäkter	231 970	173 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 122 491	15 337 619
	Hysesbortfall	-14 920	-28 937
	<i>Summa</i>	-14 920	-28 937
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 107 571	15 308 682

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	244 445
	Övriga sekundära intäkter	92 825	51 810
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	92 825	296 255

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 681 946	-1 520 533
	Snö och halk-bekämpning	-239 829	-351 327
	Reparationer	-591 029	-641 794
	Planerat underhåll	-361 318	-593 769
	Försäkringsskador	-438 698	-514 161
	El	-1 116 551	-822 362
	Uppvärmning	-1 456 456	-1 518 900
	Vatten	-688 947	-607 889
	Sophämtning	-500 954	-502 160
	Fastighetsförsäkring	-231 856	-226 909
	Kabel-TV och bredband	-431 790	-433 140
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 360	-303 070
	Övriga driftkostnader	-23 689	-68 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 085 423	-8 104 219

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	-22 224	-21 478
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-107 255	-75 146
	Administrationskostnader	-83 526	-80 139
	Extern revision	-25 000	-21 500
	Konsultkostnader	-110 763	0
	Medlemsavgifter	-95 570	-91 625
	Föreningsverksamhet	-42 243	-17 504
	Övriga förvaltningskostnader	-22 823	-12 101
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-509 402	-319 491

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-681 513	-473 065
	Revisionsarvode	-14 706	-14 340
	Övriga arvoden	-156 171	-135 540
	Löner och övriga ersättningar	-275	0
	Sociala avgifter	-234 893	-168 333
	Övriga personalkostnader	-6 700	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 094 258	-791 278
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 923 083	-2 807 731
	Avskrivning på markanläggning	-24 315	-24 315
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 947 398	-2 832 046
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-104 236	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-104 236	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 740 870	176 740 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279 580
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463 895
	Årets investeringar	6 488 353	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-104 236	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	199 868 462	193 484 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 401 059	-42 569 013
	Årets avskrivningar	-2 947 398	-2 832 046
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-48 348 457	-45 401 059
	Utgående redovisat värde	151 520 005	148 083 286
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 672 000	3 279 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	133 000
	Summa	236 790 000	236 412 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	144 629 000	144 629 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	366 920	366 920
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	366 920	366 920
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-366 920	-366 920
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-366 920	-366 920
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 772 207	0
	Årets investeringar	4 367 433	2 772 207
	Omklassificering till byggnad	-6 488 353	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	651 287	2 772 207
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 759 278	4 203 036
	Övriga fordringar	58 419	238 170
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 817 697	4 441 205
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	55 311	62 443
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618 192	726 784
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	673 503	789 226

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>
SBAB Bank AB	2,96%	2029-11-22	26 437 500	250 000
SBAB Bank AB	3,03%	2027-04-16	21 312 500	250 000
SBAB Bank AB	3,98%	2028-03-17	23 000 000	0
SBAB Bank AB	1,02%	2031-01-17	13 750 000	0
Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-02-16	27 500 000	0
			112 000 000	500 000

Långfristig del	84 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 500 000
Kortfristig del	28 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	13 750 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 397 665	1 266 972
Upplupna räntekostnader	79 612	0
Övriga upplupna kostnader	515 715	473 859
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 992 992	1 740 831

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-08

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Docenten i Huddinge
Org.nr 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Docenten i Huddinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Docenten i Huddinges 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Docenten i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Leandersson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Eva Pauli

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:45:12



Marie Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:45:50



Bertil Lennart Ebeling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:27:25



Härje Widing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:28:55



Margareta Liljequist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:15:51



Hasse Edqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:59:53



Marie Tallsäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:11:53



Pär Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:31:09



Krister Jon Otto Leandersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:04:02



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:57:15



Revisionsberättelse 2025

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

Krister Jon Otto Leandersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:05:44



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:57:07



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.