



# Årsredovisning 2025

HSB brf Himna i Linköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Himna i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5426 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Himna 11:230	1978-01-01	1978 och 1979
Himna 11:231	1978-01-01	1978 och 1979

#### **Totalt 2 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 987
62	garageplatser	0
50	p-platser	0
1	gemensamhetslokal	0
<b>Totalt 181 objekt</b>		<b>5 987</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 29 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tonny Vildevall	Ordförande	2025-05-19	
Jenny Rosander	Ordförande	2023-05-16	2025-05-19
Jenny Rosander	Ledamot	2021-05-07	2025-05-23
Sofia Hjulín	Ledamot	2025-05-19	
Jeanette Johnsson	Ledamot	2023-05-16	2025-05-23
Sofie Pettersson	Ledamot	2025-05-19	
Johan Andersson	Ledamot	2019-05-14	2025-05-19
Sofia Svensson	Ledamot	2025-05-19	
Jakob Stöbe	Ledamot	2023-05-16	2025-05-19
Malin Öhlin	Ledamot	2024-05-17	
Malin Larsson	HSB ledamot	2021-04-15	2026-03-04
Erika Johansson	Ledamot	2024-05-17	
Julia Johansson	Ledamot	2023-05-16	
Kathy Gonzalez Cado	HSB ledamot	2026-03-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erika Johansson och Malin Öhlin. Julia Johansson och Sofie Pettersson är valda till 2027 men kommer båda att avgå vid stämman 2026.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Tonny Vildevall, Sofia Svensson, Erika Johansson och Julia Johansson.

Revisorer har varit: William Skarpling med Ingalill Varverud som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anton Rooth (sammankallande), Sandra Aspenström samt Felicia Boehme-Stock, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen innehar en gruppanslutning via Telenor avseende kabel TV/bredband som ingår i årsavgiften. Vatten ingår i årsavgiften. De boende har egna abonnemang på el och värme.

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.

- Byte av fönster och dörrar. Summan av investeringen landade på 10,3 miljoner. . Förra styrelsen tog in offerter på fönster och dörrar. Kron och Karlsson valdes som entreprenör att genomföra detta. Bytet av dörrarna skedde mellan maj-oktober 2025 med ett uppsamlingsheat i februari 2026 för att fixa smådetaljer som inkommit från föreningen. På ovanvåningen breddades fönstret något då det gamla ventilationsfönstret försvann. Det sattes även in en balkongdörr med glas från toppen till botten. På nedervåningen monterades även där en altandörr med glas hela vägen samt kolv som numera gör att den kan låsas inifrån samt öppnas utifrån om den är olåst. Ny svart enhetligt ytterdörr.
- Iordningställande av miljörum
- Flytt av gästparkering samt nya skyltar och markeringar på balkarna
- Rivning av lekstuga
- Byte av nät till fotbollsmålen
- Uppsättning av p-bommar
- Asfaltering av uppfarten samt lagning av potthål på resten av parkeringen

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

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av en laddbalk med 16 st uttag.
2023	Renovering av garagefasader. Slutbesiktning 2023-08-11.
2022	Indragning av fiber , slutförande av panelbyte på gemensamhetshus, påbörjat montering av ventilationsluckor för vind på varje huskropp.
2021	Underhåll av bodar & skärmväggar/plank, byte av förrådsförrar, panelbyte på gemensamhetshus påbörjad.
2020	Underhåll & målning av bodar & plank, byte av förrådsdörrar.
2019	Upprustning av lekpark & boulebana, byte av garageportar.
2018	Asfaltering av infart. Spolning av dagvattenbrunnar.

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

Årtal	Åtgärd
2028	Stambyte

Ommålning av linjer i backen på parkeringen - oklart när beroende på när det är möjligt ekonomiskt

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	229	140	280	263
Skuldsättning, kr/kvm	4 665	3 202	3 245	3 288	3 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 665	3 202	3 245	3 288	3 331
Räntekänslighet, %	6	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	56	55	49	51	48
Årsavgifter, kr/kvm	776	760	635	611	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	87	88	92
Totala intäkter, kr/kvm	843	823	735	697	652
Nettoomsättning, tkr	5 008	4 893	4 088	3 930	3 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	434	381	-326	597	862
Soliditet, %	28	35	34	34	33

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 046 400	0	0	1 046 400
Underhållsfond, kr	738 365	0	98 589	836 954
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 784 765</b>	<b>0</b>	<b>98 589</b>	<b>1 883 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 935 271	381 379	-98 589	9 218 061
Årets resultat, kr	381 379	-381 379	434 433	434 433
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 316 650</b>	<b>0</b>	<b>335 844</b>	<b>9 652 494</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 101 415</b>	<b>0</b>	<b>434 433</b>	<b>11 535 848</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skatt med 402 411 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	9 316 650
Årets resultat, kr	434 433
Reservation till underhållsfond, kr	-501 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	402 411
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 652 494</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 652 494</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 007 888	4 893 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 672	33 300
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 044 560</b>	<b>4 926 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 829 386	-3 008 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 288	-146 178
Personalkostnader	Not 6	-115 222	-88 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-664 741	-584 952
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 820 637</b>	<b>-3 827 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 223 923</b>	<b>1 098 960</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-110 993	22 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 497	-740 078
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-789 490</b>	<b>-717 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>434 433</b>	<b>381 379</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>434 433</b>	<b>381 379</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>434 433</b>	<b>381 379</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	38 331 952	28 825 219
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	184 213	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	541 297
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 516 165</b>	<b>29 366 516</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**38 516 665 29 367 016**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	7 969	8 426
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 731	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 913 755	1 172 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	298 702	250 073
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 222 157</b>	<b>1 430 518</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	600 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>600 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 222 157 2 030 518**

### Summa Tillgångar

**40 738 822 31 397 534**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 046 400	1 046 400
Fond för yttre underhåll	836 954	738 365
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 883 354</b>	<b>1 784 765</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 218 061	8 935 271
Årets resultat	434 433	381 379
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>9 652 494</b>	<b>9 316 650</b>

### Summa Eget kapital

**11 535 848 11 101 415**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 448 712	10 202 754
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>16 448 712</b>	<b>10 202 754</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 480 792	8 969 528
Leverantörsskulder		491 310	477 688
Skatteskulder	Not 19	106 573	64 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	27 985	33 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	647 602	547 254
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 754 262</b>	<b>10 093 365</b>

### Summa Skulder

**29 202 974 20 296 119**

### Summa Eget kapital och skulder

**40 738 822 31 397 534**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 223 923	1 098 960
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	664 741	584 952
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>664 741</b>	<b>584 952</b>
Erhållen ränta	13 373	21 870
Erlagd ränta	-621 568	-752 122
Övriga poster	-122 764	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 157 705</b>	<b>953 660</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 637	236 950
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	92 704	122 814
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-16 933</b>	<b>359 764</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 140 772</b>	<b>1 313 424</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 814 390	-541 297
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 814 390</b>	<b>-541 297</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 757 222	-255 820
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 757 222</b>	<b>-255 820</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>83 604</b>	<b>516 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 730 600</b>	<b>1 214 293</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 814 204</b>	<b>1 730 600</b>

## 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 maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Investeringen av dörrar och fönster har endast skrivits av 1 månad under 2025.

### 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	19 361 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 656 672	4 565 340
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-11 760	-12 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	314 750	321 989
	Hyror förbrukningsbaserad	18 472	0
	Övriga primära intäkter	29 754	18 248
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 007 888</b>	<b>4 893 097</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 007 888</b>	<b>4 893 097</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 672	33 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>36 672</b>	<b>33 300</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-485 931	-490 570
	Snö och halk-bekämpning	-55 562	-44 156
	Reparationer	-171 277	-415 614
	Planerat underhåll	-402 411	-405 497
	Försäkringsskador	-4 657	-9 094
	El	-146 922	-148 573
	Vatten	-188 706	-178 195
	Sophämtning	-195 902	-207 017
	Fastighetsförsäkring	-184 417	-173 997
	Kabel-TV och bredband	-256 215	-256 215
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-677 199	-647 700
	Övriga driftkostnader	-60 186	-31 646
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 829 386</b>	<b>-3 008 275</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 670	-3 280
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 039	-52 035
	Administrationskostnader	-116 670	-30 341
	Extern revision	-13 125	-16 375
	Medlemsavgifter	-31 200	-27 200
	Föreningsverksamhet	-11 526	-9 597
	Övriga förvaltningskostnader	-6 058	-7 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-211 288</b>	<b>-146 178</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 600	-66 500
	Revisionsarvode	-2 400	-1 900
	Övriga arvoden	-1 600	-400
	Sociala avgifter	-27 622	-18 733
	Övriga personalkostnader	0	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-115 222</b>	<b>-88 033</b>
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	-602 771	-584 952
	Restvärdeavskrivning fastighet	-47 034	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 936	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-664 741</b>	<b>-584 952</b>
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	11 482	21 310
	Resultat försäljning mark	-122 764	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	289	1 187
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>-110 993</b>	<b>22 497</b>

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	-628 908	-740 078
	Pantbrevskostnad och övriga räntekostnader	-49 589	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-678 497</b>	<b>-740 078</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 854 917	30 854 917
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 364 270	10 364 270
	Försäljning mark	-192 911	0
	Aktivering dörrar och fönster	10 349 449	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-47 034	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>51 328 691</b>	<b>41 219 187</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 393 968	-11 809 016
	Årets avskrivningar	-602 771	-584 952
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 996 739</b>	<b>-12 393 968</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>38 331 952</b>	<b>28 825 219</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 875 000	51 875 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 404 000	44 404 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>96 279 000</b>	<b>96 279 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 002 000	25 552 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>28 002 000</b>	<b>25 552 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Installation laddstolpar	199 149	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>199 149</b>	<b>0</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 936	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 936</b>	<b>0</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>184 213</b>	<b>0</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	541 297	0
	Årets investeringar	10 007 301	541 297
	Omklassificering till byggnad o tekniska anlägg	-10 548 598	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>541 297</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	7 969	8 426
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>7 969</b>	<b>8 426</b>
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 814 204	1 130 600
	Övriga fordringar	99 551	41 419
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 913 755</b>	<b>1 172 019</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	0	1 602
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 702	248 471
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>298 702</b>	<b>250 073</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>600 000</b>

**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>
Stadshypotek	3,03%	2029-09-30	3 763 573	40 720
Stadshypotek	2,6%	2026-02-26	2 500 000	0
Stadshypotek	3,03%	2030-10-30	4 766 720	68 000
Stadshypotek	2,73%	2028-09-01	4 410 735	49 980
Stadshypotek	2,6%	2026-01-05	2 285 722	0
Stadshypotek	2,39%	2026-12-01	6 493 238	73 916
Stadshypotek	2,75%	2027-10-30	3 709 516	43 132
			<b>27 929 504</b>	<b>275 748</b>

Långfristig del	16 448 712
Nästa års amortering av långfristig skuld	201 832
Lån som ska konverteras inom ett år	11 278 960
Kortfristig del	11 480 792
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	275 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 102 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 19 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	106 573	64 920
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>106 573</b>	<b>64 920</b>

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	27 685	33 675
	Övriga kortfristiga skulder	300	300
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>27 985</b>	<b>33 975</b>
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	424 103	397 884
	Upplupna räntekostnader	111 299	54 370
	Övriga upplupna kostnader	112 200	95 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>647 602</b>	<b>547 254</b>

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-16

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Himna i Linköping, org.nr. 716402-5426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Himna i Linköping 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisions sed 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 Brf Himna i Linköping 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Skarpling  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Himna i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tonny Vildevall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:35:42



### Julia Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 13:35:54



### Sofie Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:11:52



### Sofia Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:57:21



### Erika Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:15:46



### Sofia Hjulín

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:30:42



### Malin Öhlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 05:34:29



### Kathy Gonzalez Cado

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:50:21



### William Skarpling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:44:31



### Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:37:08



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Himna i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### William Skarpling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:42:59



### Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:34:49



# 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.