



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 276 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 199 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 6 025 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 7 %	 <b>Energikostnad</b> 246 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 1 058 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Majelden i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
276 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
199 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 025 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
7 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
246 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 058 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Majelden i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716425-8654 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höjden 1	1990-01-01	1990

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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>
44	garageplatser	835
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 312
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	81
7	lokaler (hyresrätt)	116
19	p-platser	0
<b>Totalt 147 objekt</b>		<b>7 344</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 28 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1. så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Lundkvist	Ordförande	2025-04-22	
Leif Mässgård	Ledamot	2025-04-22	
Örjan Gustafsson	Ledamot	2025-04-22	
Daniel Andersson dödsbo	Ledamot	2024-04-16	2025-01-20
Mari Hammarlund	Ledamot	2024-04-16	
Magnus Freij	Ledamot	2024-04-16	
Sonny Gustafsson	Ledamot	2024-04-16	
Peter Karlsson	Ledamot utsedd av HSB	2023-04-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Lundkvist, Leif Mässgård, Mari Hammarlund, Magnus Freij och Sonny Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Tomas Lundkvist, Leif Mässgård och Sonny Gustafsson.

Revisorer har varit: Henrik Holmström och Åke Sjögren (revisorssuppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Gunnarsson (sammanställande) och Hans Adolfsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har en aktuell 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 den 2024-09-16.

Enligt styrelsebeslut kommer ingen höjning att ske av årsavgifterna under 2026.

**Under verksamhetsåret 2025 har föreningen genomfört:**

- Infört FNI (FastighetsNära Insamling) av våra sopor.
- Plantering av nytt japansk träd på innergården där tidigare den stora björken stod.
- Målat vindskydd till uteplatser.
- Åtgärdat läckage på tak.
- Byte av armatur i tvättstugorna.
- Lekparken har besiktats och nya gungor ha införskaffats.

**De senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2016	Nytt låssystem med taggar på samtliga ytterdörrar. Nya eluttag för motorvärmare. Installation av stolp- och väggbelysning med LED-lampor. Ombyggnad av utrustning för TV-utbudet.
2017	Samtliga hissar har servats och försetts med nya bärrullar. Föreningslokalen rustades upp. Nytt larm installerades i golvbrunnen i varmgaraget. Nya trappautomater har installerats i fyra trappuppgångar.
2018	Ny LED-belysning installerades i samtliga hissar. Ny torktumlare installerad på Höjdvägen 3B.
2019	Samtliga huvudstammar har spolats. Låscylinderbyten av utförts samt installation av digitala lås. Installation av övervakningskamera i varmgaraget.
2020	Putsning av gavelfasad mellan Hyttvägen och Höjdvägen.
2021	Kollektiv bostadsrättsförening har tecknats hos Länsförsäkringar. Övervakningskamera har installerats i varmgaraget. Nytt kollektivavtal har tecknats med Telia angående bredband och IP-telefoni, vilket ingår i månadsavgiften.
2022	Förvärvat två lokaler av HSB Östra. Översyn och justering av fönster och balkongdörrar. Installation av justerbara termostater på samtliga värmeradiatorer. Installerat nya tankar till den vattenburna solcellsanläggningen. Besiktning av rökluckor i trapphus. Rengöring av samtliga balkonger via högtryckstvättning.
2023	Byte av torktumlare till en med värmepumpsteknik (samtliga tre torktumlare är nu av energisnålare typ).
2024	Infört individuell debitering av elförbrukning (IMD) i alla lägenheter. Omläggning av en trappa ner mot Lidl-parkeringen med nya trappsteg och vilplan. Lagt stenplattor och satt upp staket på den ena innergården. Målning av garagelängor. Byte av soltank.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren enligt underhållsplanen och åtgärdslistan:****2026**

- Byte mjukfogar
- Renovering av föreningslokalen
- Laga muren bakom garaget vid Hyttvägen 9
- Åtgärda återstående trappa ner mot Lidl-parkeringen

**2027 - 2030**

- Byte cirkulationspump för vatten
- Byte låscylindrar i gemensamma utrymmen
- Stamspolning, 75 lgh
- Energideklaration
- Relining stammar
- Byte armaturer i trapphusen
- OVK-besiktning samt smörjning av alla fönster
- Målning av tvättstugor

Förutom de, enligt UH-planen, planerade åtgärderna görs **varje år löpande underhåll** av fastigheten.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	279	215	295	323
Skuldsättning, kr/kvm	6 025	6 875	6 952	7 029	7 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 922	7 000	7 079	7 029	7 151
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	246	270	256	247	261
Årsavgifter, kr/kvm	1 058	1 041	943	888	880
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	1 080	985	920	908
Nettoomsättning, tkr	7 228	6 960	6 299	5 924	5 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	-430	-292	-61	563
Soliditet, %	32	31	31	31	31

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

## 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	11 377 019	0	0	11 377 019
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 325 947	0	-59 887	3 266 060
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 702 966</b>	<b>0</b>	<b>-59 887</b>	<b>14 643 079</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 484 359	-429 862	59 887	6 114 384
Årets resultat, kr	-429 862	429 862	320 944	320 944
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 054 497</b>	<b>0</b>	<b>380 831</b>	<b>6 435 328</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 757 463</b>	<b>0</b>	<b>320 944</b>	<b>21 078 407</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 281 887 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	6 054 497
Årets resultat, kr	320 944
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 887
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 435 328</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 435 328</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	7 227 871	6 959 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 084	72 378
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 353 955</b>	<b>7 032 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 816 569	-4 034 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 791	-98 407
Personalkostnader	Not 6	-124 039	-107 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 421 988	-1 493 873
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 513 387</b>	<b>-5 734 008</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 840 568</b>	<b>1 298 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 012	122 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 657 636	-1 850 404
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 519 624</b>	<b>-1 728 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 944</b>	<b>-429 862</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>320 944</b>	<b>-429 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 944</b>	<b>-429 862</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	58 267 102	59 689 090
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>58 267 102</b>	<b>59 689 090</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 58 267 602 59 689 590

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 319	61 335
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 517 518	2 941 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 869	320 349
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 828 706</b>	<b>3 323 091</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 500 000	4 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>6 500 000</b>	<b>4 100 000</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 8 328 706 7 423 091

**Summa Tillgångar** 66 596 308 67 112 680

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 377 019	11 377 019
Fond för yttre underhåll	3 266 060	3 325 947
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 643 079</b>	<b>14 702 966</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 114 384	6 484 359
Årets resultat	320 944	-429 862
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 435 327</b>	<b>6 054 497</b>

### Summa Eget kapital

**21 078 406 20 757 463**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	21 994 206	14 123 996
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>21 994 206</b>	<b>14 123 996</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 256 510	30 626 720
Leverantörsskulder		345 501	840 565
Skatteskulder		12 875	11 908
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	78 555	31 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	830 255	720 253
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>23 523 695</b>	<b>32 231 222</b>

### Summa Skulder

**45 517 901 46 355 218**

### Summa Eget kapital och skulder

**66 596 308 67 112 681**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 840 568	1 298 221
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 421 988	1 493 873
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 421 988</b>	<b>1 493 873</b>
Erhållen ränta	138 012	122 321
Erlagd ränta	-1 707 772	-1 849 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 692 796</b>	<b>1 064 752</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	69 748	-172 087
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-287 181	206 261
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-217 433</b>	<b>34 174</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 475 363</b>	<b>1 098 926</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	10 823
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>10 823</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>975 363</b>	<b>609 749</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 976 061</b>	<b>6 366 312</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 951 424</b>	<b>6 976 061</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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

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

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

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

### Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 484 858 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. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) ingår i årsavgiften.

**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.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 556 920	6 428 412
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	163 981	180 347
	Årsavgifter lokaler	43 020	42 168
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	831	1 702
	Hyror lokaler	141 164	90 124
	Hyror garage och parkeringsplatser	316 759	210 193
	Övriga primära intäkter	11 465	10 313
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 234 140</b>	<b>6 963 259</b>
	Hysesbortfall	-6 269	-3 408
	<i>Summa</i>	<b>-6 269</b>	<b>-3 408</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 227 871</b>	<b>6 959 851</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	52 181	0
	Övriga sekundära intäkter	73 903	72 378
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>126 084</b>	<b>72 378</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-598 884	-566 549
	Snö och halk-bekämpning	-56 516	-62 080
	Reparationer	-472 958	-355 654
	Planerat underhåll	-281 887	-624 067
	Försäkringsskador	0	-125 104
	El	-474 854	-428 878
	Uppvärmning	-1 033 226	-1 029 705
	Vatten	-300 852	-296 766
	Sophämtning	-102 712	-25 403
	Fastighetsförsäkring	-142 722	-171 799
	Kabel-TV och bredband	-209 503	-209 501
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 987	-133 920
	Övriga driftkostnader	-4 468	-5 072
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 816 569</b>	<b>-4 034 498</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 306	0
	Administrationskostnader	-33 010	-10 312
	Extern revision	-15 875	-15 475
	Konsultkostnader	-20 511	0
	Medlemsavgifter	-37 409	-30 500
	Föreningsverksamhet	-1 364	0
	Övriga förvaltningskostnader	-25 315	-42 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 791	-98 407
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 892	-77 365
	Revisionsarvode	-3 969	-3 868
	Övriga arvoden	-15 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-600
	Sociala avgifter	-16 428	-14 405
	Övriga personalkostnader	-7 750	-10 992
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 039	-107 230

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 418 876	82 192 640
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 898 425	2 898 425
	Årets investeringar	0	226 236
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>85 317 301</b>	<b>85 317 301</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 628 211	-24 134 338
	Årets avskrivningar	-1 421 988	-1 493 873
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-27 050 199</b>	<b>-25 628 211</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>58 267 102</b>	<b>59 689 090</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	860 000	978 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	189 000
	<i>Summa</i>	<b>63 061 000</b>	<b>62 167 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 925 000	50 925 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>50 925 000</b>	<b>50 925 000</b>
Not 8	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 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 451 424	2 876 061
	Övriga fordringar	66 094	65 346
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 517 518</b>	<b>2 941 407</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	14 123 996	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-03-31	8 132 514	500 000
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	5 225 198	0
SBAB	3,0%	2030-09-13	16 769 008	0
			<b>44 250 716</b>	<b>500 000</b>

Långfristig del	21 994 206
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 256 510
Kortfristig del	22 256 510
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	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	14 123 996	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-03-31	8 132 514	500 000
Stadshypotek AB	2,68%	2028-06-30	5 225 198	0
SBAB	3,0%	2030-09-13	16 769 008	0
			<b>44 250 716</b>	<b>500 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 256 510
Kortfristig del	22 256 510

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt/sociala avgifter	46 473	0
Inre fond	25 032	25 032
Övriga kortfristiga skulder	7 049	6 744
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>78 555</b>	<b>31 776</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	562 142	535 191
	Upplupna räntekostnader	68 517	118 653
	Övriga upplupna kostnader	199 596	66 409
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>830 255</b>	<b>720 253</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-03.

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 Majelden i Finspång , org.nr. 716425-8654

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majelden i Finspång 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 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 Majelden i Finspång för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Holmström  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Tomas Lundkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 14:32:02



### Leif Mässgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 14:49:27



### Peter Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 13:52:53



### Mari Hammarlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 10:09:41



### Örjan Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 10:13:56



### Lennart Magnus Freij

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 17:24:00



### Sonny Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 14:47:50



### Henrik Holmström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 06:59:58



### Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 15:19:20



## Revisionsberättelse 2025

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

### Henrik Holmström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 06:57:51



### Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 15:17:06



# 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.