



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF JASMINEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Jasminen i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0320 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jasminen 4	1946-06-29	

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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>
8	lokaler (hyresrätt)	481
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 430
3	förråd	44
71	p-platser	0
<b>Totalt 181 objekt</b>		<b>6 955</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 60 st 2 rok, 23 st 3 rok, 10 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Brusewitz	Ordförande		
Charlotta Tempelman	Ledamot		2025-04-23
Siv Margareta Malmkvist	Ledamot		
Marko Karppinen	Ledamot		
Carina Wiberg	Ledamot		
Rikard Thorgren	Ledamot		
Jonas Fransson	Ledamot		2025-04-23
Leo Elyas	Ledamot	2025-04-23	
Annelie Hedborg	Ledamot		
Johan Eklund	Ledamot		
Lena Kallio	Ledamot utsedd av HSB Södertälje		

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Brusewitz, Johan Eklund, Carina Wiberg och Niklas Muhonen.

Revisorer har varit: Tomas Snellman med Per Bernerson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Charlotta Tempelman (sammankallande) samt Harry Strömberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare, Per Lindström.

Föreningen köper tjänster avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel av Muho Services, en enskild firma som drivs av en medlem. Summa fakturerat för 2025 inkl moms 439 tkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

## Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Nya eluttag har installerats i trapphusen.
- Ytterbelysningen har förstärkts.
- Stampolning har genomförts.
- Ny belysning har satts upp vid kompostytan.
- Ny slänt/rabatt har anlagts vid Gröna gatan.
- Träd har fällts vid behov.
- Markarbete och mur har utförts vid balkongerna på Åsvägen 12.
- Fasad- och balkongreovering har genomförts.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärda tak på Grönagatan
2026	OVK Besiktning
2026	Takplåt galv/lack profilerad
2026	Takplåt galv/lack profilerad, strykning
2027	Asfalt körbar, omläggning
2027	Granit trappor
2027	Källare, målning + Golv målning
2027	Byte av värmeväxlare
2027	Termostat ventiler, byte
2027	Tvättmaskiner
2027	Asfalt gångbar, omläggning
2027	Motorvärmarruttag, byte stolpe
2027	Motorvärmarruttag, byte dubbla
2027	Stammar
2027	Värmeväxlare, byte
2027	Termostatventiler, byte känselkropp
2027	Trapphus hel målning
2028	Spritputs, omputsning
2028	Balkongplatta betong, målning undersida
2029	OVK- besiktning, F-system, lägenheter
2030	Hängrännor, Strykning utsida
2030	Balkongräcken plåt profilerad, målning
2030	Dörrar stål, strykning utsida
2030	Entréparti trä, strykning utsida
2030	El-Kablage inkl uttag

Under 2026 kommer införandet av fastighetsnära insamling (FNI) att genomföras. Återvinningsstationen för FNI placeras på gästparkeringen vid hus 12. För Gröna gatan kommer större kärl att installeras.

I början av 2026 kommer samtliga parkeringsplatser att förses med elbilsladdning.

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	107	41	102	190	151
Skuldsättning, kr/kvm	4 382	3 099	1 602	1 653	1 688
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 793	3 389	1 733	1 788	1 842
Räntekänslighet, %	5	4	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	311	306	312	256	207
Årsavgifter, kr/kvm	890	815	766	739	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	83	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	895	824	819	763	749
Nettoomsättning, tkr	6 290	5 793	5 697	5 310	5 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	-723	-895	-185	343	-134
Soliditet, %	10	16	29	29	28

Förklaring till nyckeltal finns i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt kostnad för utrangering, 321 942 kr, av fasad. Dessa kostnader är inte likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 378 531 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 107 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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	139 643	0	0	139 643
Upplåtelseavgifter, kr	4 806 437	0	0	4 806 437
Underhållsfond, kr	1 538 355	0	243 381	1 781 736
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 484 435</b>	<b>0</b>	<b>243 381</b>	<b>6 727 816</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 220 596	-877 303	-243 381	-2 341 280
Årets resultat, kr	-877 303	877 303	-710 187	-710 187
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 097 899</b>	<b>0</b>	<b>-953 568</b>	<b>-3 051 467</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 386 536</b>	<b>0</b>	<b>-710 187</b>	<b>3 676 349</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 605 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 619 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	-2 097 899
Årets resultat, kr	-710 187
Reservation till underhållsfond, kr	-605 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 619
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 051 467</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>-3 051 467</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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 290 399	5 792 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 654	0
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>6 294 053</strong>	<strong>5 792 878</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 205 068	-4 141 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 581	-451 852
Personalkostnader	Not 6	-553 280	-577 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-778 225	-537 377
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-321 942	-332 387
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 091 095</strong>	<strong>-6 040 214</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>202 957</strong>	<strong>-247 336</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 144	29 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-945 128	-677 479
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-925 984</strong>	<strong>-647 967</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-723 027</strong>	<strong>-895 303</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-723 027</strong>	<strong>-895 303</strong>
<strong>Skatter</strong>			
Övriga skatter		12 840	18 000
<strong>Summa Skatter</strong>		<strong>12 840</strong>	<strong>18 000</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-710 187</strong>	<strong>-877 303</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 030 908	23 600 828
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	90 007	115 723
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 120 915</b>	<b>23 716 551</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**34 121 415 23 717 051**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	8 436
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 697 043	3 002 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	250 764	236 468
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 947 806</b>	<b>3 247 816</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	1 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		3 288	0
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>3 288</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 451 094 4 247 816**

### Summa Tillgångar

**36 572 509 27 964 867**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 946 080	4 946 080
Fond för yttre underhåll	1 781 736	1 538 355
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 727 816</b>	<b>6 484 435</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 341 280	-1 220 596
Årets resultat	-710 187	-877 303
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-3 051 467</b>	<b>-2 097 899</b>

### Summa Eget kapital

**3 676 349** **4 386 536**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 730 930	6 450 375
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 730 930</b>	<b>6 450 375</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 081 715	15 339 610
Leverantörsskulder		563 634	420 923
Skatteskulder		18 959	5 461
Övriga kortfristiga skulder		98 897	38 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 402 025	1 323 366
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 165 230</b>	<b>17 127 956</b>

### Summa Skulder

**32 896 160** **23 578 331**

### Summa Eget kapital och skulder

**36 572 509** **27 964 867**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	202 957	-247 336
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	778 225	537 377
Utrangering	321 942	332 388
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 100 167</b>	<b>869 765</b>
Erhållen ränta	22 366	41 731
Erlagd ränta	-959 799	-562 518
Betald inkomstskatt	12 840	18 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>378 531</b>	<b>119 642</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 118	-67 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	309 840	220 613
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>281 722</b>	<b>153 084</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>660 254</b>	<b>272 726</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 504 530	-9 973 536
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 504 530</b>	<b>-9 973 536</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 022 660	10 647 660
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 022 660</b>	<b>10 647 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 821 616</b>	<b>946 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 957 399</b>	<b>2 947 363</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 135 782</b>	<b>3 957 399</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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		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	5 468 592	5 016 912
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	251 856	154 221
	Hyror lokaler	290 099	287 808
	Hyror garage och parkeringsplatser	180 952	189 025
	Hyror förbrukningsbaserad	68 992	102 399
	Hyror övrigt	17 100	15 600
	Övriga primära intäkter	14 707	27 313
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 292 299</b>	<b>5 793 278</b>
	Hysesbortfall	-1 900	-400
	<i>Summa</i>	<b>-1 900</b>	<b>-400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 290 399</b>	<b>5 792 878</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 654	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 654</b>	<b>0</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-799 568	-769 000
	Snö och halk-bekämpning	-32 977	-100 807
	Reparationer	-136 601	-131 482
	Planerat underhåll	-361 619	-291 391
	Försäkringsskador	0	-28 650
	El	-397 936	-387 425
	Uppvärmning	-1 349 086	-1 415 429
	Vatten	-442 584	-348 356
	Sophämtning	-125 328	-116 586
	Fastighetsförsäkring	-195 006	-135 642
	Kabel-TV och bredband	-160 058	-213 267
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 456	-182 660
	Övriga driftkostnader	-5 850	-20 485
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 205 068</b>	<b>-4 141 180</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 381	-14 950
	Administrationskostnader	-20 309	-54 074
	Extern revision	-45 425	-22 611
	Konsultkostnader	0	-35 740
	Medlemsavgifter	-34 700	-34 700
	Föreningsverksamhet	-6 576	-24 977
	Övriga förvaltningskostnader	-104 191	-264 801
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-232 581</b>	<b>-451 852</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 838	-74 682
	Revisionsarvode	-6 045	-3 810
	Övriga arvoden	-3 224	-5 334
	Löner och övriga ersättningar	-275 510	-270 646
	Sociala avgifter	-108 245	-129 770
	Uttagsbeskattning	-86 418	-83 425
	Övriga personalkostnader	0	-9 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-553 280</b>	<b>-577 417</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av fasad	-321 942	-332 387
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-321 942</b>	<b>-332 387</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 536 132	25 106 456
	Ingående anskaffningsvärde mark	304 194	304 194
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 281	328 281
	Årets investeringar	11 504 530	9 973 536
	Årets försäljningar/utrangeringar	-543 861	-543 861
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 129 276</b>	<b>35 168 606</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 567 779	-11 254 733
	Årets avskrivningar	-752 509	-524 519
	Återförda avskrivningar	221 920	211 473
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 098 368</b>	<b>-11 567 779</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 030 908</b>	<b>23 600 827</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 861 000	59 502 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 793 000	1 144 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 271 000	30 621 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	985 000	985 000
	<b>Summa</b>	<b>95 910 000</b>	<b>92 252 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 000 000	22 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>31 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 581	0
	Årets investeringar	0	128 581
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 581</b>	<b>128 581</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 858	0
	Årets avskrivningar	-25 716	-12 858
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 574</b>	<b>-12 858</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 007</b>	<b>115 723</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	191 767	191 767
	Årets investeringar	11 312 763	9 781 769
	Omklassificering till byggnad	-11 504 530	-9 973 536
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 632 494	2 957 399
	Övriga fordringar	64 549	45 513
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 697 043</b>	<b>3 002 912</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	200 856	195 006
	Upplupna ränteintäkter	2 688	5 910
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 220	35 552
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>250 764</b>	<b>236 468</b>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

**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>
Nordea Hypotek	4,01%	2026-01-21	6 450 375	96 000
Nordea Hypotek	3,06%	2028-02-16	11 987 270	256 340
Nordea Hypotek	3,41%	2029-03-21	8 000 000	0
Nordea Hypotek	2,45%	2026-06-15	4 375 000	0
			<b>30 812 645</b>	<b>352 340</b>

Långfristig del	19 730 930
Nästa års amortering av långfristig skuld	256 340
Lån som ska konverteras inom ett år	10 825 375
Kortfristig del	11 081 715
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	352 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 409 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
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	564 339	497 205
Upplupna räntekostnader	167 170	181 841
Övriga upplupna kostnader	670 516	644 320
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 402 025</b>	<b>1 323 366</b>

Denna årsredovisning upprättades 2026-04-09. 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 Jasminen i Södertälje  
Org.nr 715600-0320

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jasminen i Södertälje 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 Jasminen i Södertäljes 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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.

### 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Jasminen i Södertälje 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 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 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 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 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

**Karl Ekman**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Tomas Snellman**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Martin Brusewitz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:55:48



### Marko Karppinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:50:55



### Leo Elyas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:25:05



### Rikard Thorgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 01:59:08



### Johan Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:17:21



### Siv Margareta Malmkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:08:34



### Annelie Hedborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:09:45



### Carina Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:44:55



### Lena Kallio

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:25:29



### Tomas Snellman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:43:43



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:42:45



## Revisionsberättelse 2025

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

### Tomas Snellman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:44:34



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:40:43



# 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.