



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Senaten i Nacka

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716421-0879 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 387:1	1991-01-01	1990

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
269	förråd (varav 46 för uthyrning)	1 606
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 603
6	lägenheter (hyresrätt)	325
1	gästlägenhet	24
7	lokaler	151
1	gårdshus/föreningslokal inkl bastu	170
Totalt 482 objekt		17 879

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 24 st 1 rok, 72 st 2 rok, 51 st 3 rok, 42 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455	36 / 100	Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning
Nacka Sicklaön GA:39	G:A	717905-7455	68 / 100	Parkeringsanläggningar, Parkeringsdäck, Hållrumsmagasin, Grovsoptainer

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

HSB Brf Senaten är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen är uppdelad så att för GA:39 så ägs den av Brf Senaten och Folksam medan GA:40 ägs av Brf Tinget, Brf Rådet, Brf Senaten och Folksam.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning i vilken HSB Brf Senatens andel är 36 %. HSB Brf Senaten är dessutom delägare i ett garage (Sicklaön 386:3) och två markparkeringar (Sicklaön 386:2 och Sicklaön 388:1) med ägareandel på 68 % i dessa tre fastigheter (Folksam äger resterande andel på 32 %):

- Markparkering, Kantatvägen 1, 85 bilplatser, varav 13 besöksplatser
- Parkeringsdäck, Kantatvägen 8, 110 bilplatser & 7 MC-platser
- Markparkering, Kantatvägen 27, 64 bilplatser, varav 14 besöksplatser

Platsadministration, hyresavtal och hantering av kö för nya hyresgäster hanteras enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och av Nacka Drift & Skötsel AB samt HSB Stockholm.

Brf Senaten har innehaft ordförandeposten i samfällighetsföreningen via Janurban Modigh.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janurban Modigh	Ordförande	2025-06-01	
Janurban Modigh	Ledamot	2017-08-23	2025-05-31
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	2022-09-16	2025-06-01
Jan-Erik Sundin	Ledamot	2025-06-01	
Kristina Liljedag	Ledamot	2024-06-28	
Carl Mattias Holmer	Ledamot	2023-06-01	
Magnus Liw	Ledamot	2023-06-01	
Pontus Liljequist	Ledamot	2023-06-01	
Jenny Eriksson	Ledamot	2025-06-01	
Alexander Skantze	Ledamot	2024-06-28	
Jeremy Evans	Ledamot	2022-06-13	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janurban Modigh, Jenny Eriksson, Kristina Liljedag och Alexander Skantze.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt en styrelsekonferens.

Firman tecknas två i förening av Janurban Modigh, Suzanne Skoog Förster, Kristina Liljedag, Magnus Liw, Pontus Liljequist och Jeremy Evans.

Revisorer har varit: Leo Gillholm med Bo Samuelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB. I mars 2026 avled Leo Gillholm varför Bo Samuelsson gick upp som revisor.

Styrelsen vill å föreningens vägnar här framföra vårt deltagande och stora tack för den gärning som Leo under många år utfört både som revisor i många år men också som ansvarig för gruppen ”grovsopsrummet”.

Valberedning har varit: Ola Bergquist ordförande och Ann Elffors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 13 november 2025 då en första läsning gjordes på de nya stadgarna enligt HSB's normalstadgar 2023. På extra stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% från den 1 januari 2025 för att parera höjda räntor och driftskostnader. Föreningens ekonomi är i grunden stabil. Men föreningen har fått kraftigt höjda vatten -och fjärrvärmepriser och behöver göra investeringar framöver. Styrelsen beslutade för en avgiftshöjning med ytterligare 5% för 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Reservation till föreningens underhållsfond har gjorts i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 24 april 2025 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under hösten 2025 förhandlade föreningen om bredbandsavtalet med Telenor, vilket innebär att vi har 1000/1000 Mbit/s till en kostnad av 89 kr per månad och lägenhet.

Enligt den 1 januari 2024 ändrad regeringsförordning måste vi införa FNI (fastighetsnära insamling). En arbetsgrupp har under året arbetat med denna frågeställning då en lösning är komplicerad på grund av att föreningens fastigheter är utspridda över en stor yta.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningsvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

- Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt och därför har vi förhandlat fram ett nytt städavtal för 2026.
- Sedan 2014 finns fem värmepumpar för återvinning av frånluft i syfte att reducera energiförbrukningen.
- Belysningen i trapphusen är installerad med rörelsevakt för att spara energi.
- För att minska energiförbrukningen byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.
- Föreningen har insamling för återvinning av returpapper (tidningar), grovsopor inklusive separat sortering av elektronik. En grupp har tillsatts för att tillsammans med konsult utreda föreningens förutsättningar för fastighetsnära förpackningsinsamling.
- Uppsamling av matfett/oljor startades 2018.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2011/2012	Installation av nytt passage- låssystem (Aptus)
2013/2014	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2017	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering av skyddsrumsförråd
2018	Slipning och polering av golv och vagnstycken i föreningens trapphus
2018/2019	Fönsterrenovering
2019	Etapp I Mark- och trädgårdsrenovering
2019/2020	Etapp II Mark- och trädgårdsrenovering
2020/2021	Ombyggnad av förskolelokaler till 8 bostäder
2020/2021	Omlokalisering och renovering av tvättstugor, Kantatvägen 1 & 11
2021	Anläggning trädgård på f.d. förskolornas lekplatser "EtappIV" vid Kantatvägen 1 & 11. Avslut trädgårdsprojekt Etapp I-IV.
2021	Underhållsmålning av skadade fasader
2021	Installation av kollektivt bredband
2021	Ombyggnad filterbatteri, värmepumpar (anpassning påsfilter)
2021	Stamspolning av samtliga spillvattenstammar
2021/2022	Renovering av tvättstugor, installation av nya maskiner, Kantatvägen 13, 19, och 25 inkl. omlokalisering av grovtvättstuga Kantatvägen 25
2022	Installation av ledljus i fläktrum och undercentral m.m.
2022/2023	Rensning av ventilationskanaler samt OVK
2023	Byte av entréport, Kantatvägen 27
2023	Renovering av våtrum i en hyreslägenhet
2023	Renovering entréplan baksida Kantatvägen 25 pga skador
2023	Besiktning av lekplats (gården, Kantatvägen 1-11)
2024	Modernisering av hiss, Kantatvägen 25
2024	Renovering av hyreslägenhet. Våtutrymme, kök och ytskikt i en lägenhet (gemensamhetslokal)
2024	Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el)
2024	Modernisering av hissar, Kantatvägen 11 och 15
2025	Stamspolning
2025	Ommålning av gårdshuset
2025	Påbörja återställande av styrelselokalen i K25

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

Årtal	Åtgärd
2026	Utvärdera om behov finns för renovering av skärmtak ovanför entréportarna
2026	Översyn hängrännor och stuprör
2026/2028	Successivt byta samtliga ljuskällor till LED
2027/2028	Renovering/byte av fläktaggregat
2026/2028	Översyn och utvärdering av föreningens tak

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 282 och under året har det tillkommit 20 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 277.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	139	239	275	297
Skuldsättning, kr/kvm	8 666	9 760	9 885	9 989	10 901
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 930	9 853	9 978	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	14
Energikostnad, kr/kvm	256	265	204	176	171
Årsavgifter, kr/kvm	969	902	855	832	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	948	925	886	854
Nettoomsättning, tkr	16 111	15 097	14 526	14 253	13 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 854	-3 113	-1 402	-409	-596
Soliditet, %	31	32	32	32	31

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 714 289 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 046 376	0	0	45 046 376
Upplåtelseavgifter, kr	18 421 402	0	0	18 421 402
Underhållsfond, kr	18 811 112	0	544 074	19 355 185
S:a bundet eget kapital, kr	82 278 890	0	544 074	82 822 963
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 929 708	-3 113 255	-544 074	-8 587 037
Årets resultat, kr	-3 113 255	3 113 255	-2 854 251	-2 854 251
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 042 963	0	-3 398 325	-11 441 288
S:a eget kapital, kr	74 235 927	0	-2 854 251	71 381 675

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 681 926 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	-8 042 963
Årets resultat, kr	-2 854 251
Reservation till underhållsfond, kr	-1 226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	681 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 441 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 441 288
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 110 687	15 097 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 364	300
Summa Rörelseintäkter		16 114 051	15 097 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 873 344	-8 899 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 378	-420 851
Personalkostnader	Not 6	-435 151	-348 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 672 577	-4 633 324
Summa Rörelsekostnader		-14 462 451	-14 301 672
Rörelseresultat		1 651 601	796 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	256 014	405 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 761 865	-4 314 474
Summa Finansiella poster		-4 505 851	-3 909 302
Resultat efter finansiella poster		-2 854 251	-3 113 255
Resultat före skatt		-2 854 251	-3 113 255
Årets resultat		-2 854 251	-3 113 255

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	217 147 978	220 396 755
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	893 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		217 147 978	221 290 505

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

217 148 478 221 291 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 724	2 670
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 463 343	2 908 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	202 707	404 457
Summa Kortfristiga fordringar		4 671 773	3 315 551

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	8 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	8 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 919 161	2 321 889
Summa Kassa och bank		1 919 161	2 321 889

Summa Omsättningstillgångar

12 590 934 13 637 440

Summa Tillgångar

229 739 412 234 928 445

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 467 778	63 467 778
Fond för yttre underhåll	19 355 185	18 811 112
Summa Bundet eget kapital	82 822 963	82 278 890

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 587 037	-4 929 708
Årets resultat	-2 854 251	-3 113 255
Summa Ansamlad förlust	-11 441 287	-8 042 963

Summa Eget kapital

71 381 676 74 235 927

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	94 885 429	114 217 190
Summa Långfristiga skulder		94 885 429	114 217 190

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		60 048 417	42 716 656
Leverantörsskulder		406 815	618 876
Skatteskulder		35 049	16 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	192 773	180 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 789 253	2 942 859
Summa Kortfristiga skulder		63 472 307	46 475 328

Summa Skulder

158 357 736 160 692 518

Summa Eget kapital och skulder

229 739 412 234 928 445

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 651 601	796 047
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 672 577	4 633 324
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 672 577	4 633 324
Erhållen ränta	380 333	316 872
Erlagd ränta	-4 797 935	-4 339 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 906 576	1 407 154
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 425	157 732
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-298 713	1 086 163
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-192 288	1 243 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 714 289	2 651 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-530 050	-1 250 373
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530 050	-1 250 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-815 761	-599 324
Likvida medel vid årets början	12 487 999	13 087 324
Likvida medel vid årets slut	11 672 238	12 487 999

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 314 164	13 636 671
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	511 284	219 447
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	297 000	223 222
	Hyror bostäder	663 084	631 488
	Hyror informationsöverföring	7 200	81 075
	Hyror övrigt	183 650	179 763
	Övriga primära intäkter	152 473	131 502
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 128 855	15 103 168
	Avgiftsbortfall	0	-3 322
	Hysesbortfall	-18 168	-2 428
	<i>Summa</i>	-18 168	-5 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 110 687	15 097 418

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 364	300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 364	300

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 669 283	-1 809 468
	Snö och halk-bekämpning	-72 187	-88 751
	Reparationer	-598 365	-827 295
	Planerat underhåll	-681 926	-693 682
	Försäkringsskador	-128 916	-172 217
	El	-1 427 571	-1 340 837
	Uppvärmning	-1 698 422	-1 480 940
	Vatten	-1 453 344	-1 406 790
	Sophämtning	-119 172	-91 182
	Fastighetsförsäkring	-300 080	-275 303
	Kabel-TV och bredband	-367 041	-381 823
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-354 896	-331 183
	Övriga driftkostnader	-2 139	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 873 344	-8 899 470
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	-39 020	-37 729
	Administrationskostnader	-167 949	-78 866
	Extern revision	-33 125	-31 250
	Konsultkostnader	0	-65 000
	Medlemsavgifter	-62 460	-61 180
	Föreningsverksamhet	-55 530	-7 519
	Övriga förvaltningskostnader	-123 294	-139 307
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-481 378	-420 851
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 430	-11 000
	Övriga arvoden	-274 510	-267 765
	Löner och övriga ersättningar	-70 000	0
	Sociala avgifter	-79 211	-69 261
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-435 151	-348 026

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 686	26 256
	Ränteintäkter placeringar	215 597	160 610
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 731	218 306
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	256 014	405 172
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 761 505	-4 312 419
	Övriga räntekostnader	-360	-2 055
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 761 865	-4 314 474

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	257 021 631	256 552 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 016 082	12 016 082
	Årets investeringar	1 423 800	445 778
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 349 191	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	277 622 322	278 523 961
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 150 957	-53 493 882
	Årets avskrivningar	-4 672 577	-4 633 324
	Återförda avskrivningar	2 349 191	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-60 474 343	-58 127 206
	<i>Utgående redovisat värde</i>	217 147 979	220 396 755
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	274 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 105 000	75 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	321 000
	Summa	421 413 000	393 396 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	212 026 000	212 026 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	212 026 000	212 026 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	893 750	89 155
	Årets investeringar	0	804 595
	Omklassificering till byggnad	-893 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	893 750

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 753 077	2 166 111		
	Övriga fordringar	710 265	742 313		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 463 343	2 908 424		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	64 181	188 500		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 526	215 957		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	202 707	404 457		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	131 902	65 237		
	SBAB	1 787 259	2 256 652		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 919 161	2 321 889		
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>
	Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	38 690 089	1 000 000
	Swedbank	2,46%	2027-11-25	27 161 029	0
	Swedbank	2,55%	2027-11-25	21 210 234	0
	Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30	27 155 838	1 000 000
	Stadshypotek AB	2,51%	2026-06-01	20 358 328	0
	Stadshypotek AB	2,70%	2028-03-01	20 358 328	0
				154 933 846	2 000 000
	Långfristig del			94 885 429	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			59 048 417	
	Kortfristig del			60 048 417	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,12%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-8 078	0
	Källskatt	3 000	0
	Inre fond	143 200	143 200
	Övriga kortfristiga skulder	54 651	37 105
	<i>Summa Övriga skulder</i>	192 773	180 305
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 364 685	1 265 050
	Upplupna räntekostnader	428 846	464 916
	Övriga upplupna kostnader	995 721	1 212 893
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 789 253	2 942 859

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-02. 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 Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Senaten i Nacka 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.

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 Senaten i Nacka 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. Revisor 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Samuelsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Janurban Modigh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:07:35



Carl Mattias Holmer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:10:23



Pontus Liljequist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:10:19



Kristina Liljedag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:11:58



Jenny Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:16:21



Magnus Liw

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:42:31



Jan-Erik Sundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:36:43



Jan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:39:29



Alexander Skantze

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:16:39



Bo Samuelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:37:27



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:50:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Samuelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:40:59



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:50:30



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.