










BOSTADSRRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 205 kr/kvm	 Investeringsbehov 12 486 kr/kvm	 Skuldsättning 2 875 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 209 kr/kvm	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>→ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 915 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs brf Champinjonen i Sundsvall

MEMLER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
205 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen jobbar för att det ska finnas ett högt sparande för framtida underhåll och investeringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 486 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 875 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA


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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar för att hålla en låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procenthets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar för att hålla räntorna låga.

NYCKELTAL



Energikostnad
209 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med energieffektivisering för att få lägre energiförbrukning och lägre kostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

12

Årsavgift
915 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

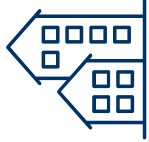
RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar långsiktning med att hålla låga årsavgifter.

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Championjonen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-1645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:341	1987-05-25	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 ²
2	lokaler (hyresrätt)	63
147	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 838
83	p-platser	0
84	garageplatser	1 260
Totalt 316 objekt		14 161

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 40 st 2 rok, 43 st 3 rok, 27 st 3.5 rok, 19 st 4 rok, 6 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Raymond Lövgren	Ordförande
Peter Bengtsson	Ledamot
Christina Larsson	Ledamot
Åsa Eriksson	Ledamot
Mattias Hammarstedt	Ledamot
Ronny Larsson	Ledamot
Kim Blomqvist	Ledamot
Christian Sjödin	Ledamot
Lukas Wiese	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Larsson, Mattias Hammarstedt, Ronny Larsson, Lukas Wiese samt fyllnadsval efter Kim Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Raymond Lövgren, Peter Bengtsson, Kim Blomqvist och Christian Sjödin.

Revisor har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Erik Jonsson (sammankallande) och Pia Vikberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar och 7 övriga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 uppdaterades den 2025-09-29.

Under året har föreningen genomfört flera åtgärder. Vi har bland annat lagt om en del asfalt och dränerat om en baksida mellan adresserna Kb 33 och Kb 43.

Dessutom har vi flyttat om förråd på Kb 55 och installerat taggläsare för att säkerställa att endast rätt boende har tillgång till förråden.

Spolning av avlopp är genomförd för att förebygga framtida problem.

Investering i **nya ventilationsaggregat** görs eftersom de gamla nått sin livslängd.

En **separat imkanal** har installerats för att undvika matos i ventilationssystemet på radhusdelarna.

Digitalt kösystem är infört för parkering och garageuthyrning.

Ett avtal med HSB Affärsstöd är tecknat för bevakning av föreningens lån.

Föreningen har gjort följande större åtgärder senaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av ytermiljö och upprensning av skogspartier Ommålning av kvartershuset och renovering av trallen på baksidan
2021	Utermiljö vid gård 4 Samlingslokalen samt bastu uppräschning Åtgärder av ventilation vid gård 2 Skyddsrumms besiktning Översyn av trapphus
2022	Panelbyte och målning av garage
2023	Byte av alla fläktaggregat på gård 4 Alla dörrar är bytta i punkthus samt lofgångar samt nya postboxar Översyn av stuptrör och hängrännor
2024	Åtgärden för dränering av baksidan från Kb 33 till Kb 43 är genomförd. Dåliga asfalt ytor är åtgärdade under sommaren 2024
2025	Efter OVK-besiktningen ska styrelsen besluta vilka fläktaggregat som behöver bytas ut. Utredningen om elbilsledning på området kommer att fortsätta.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte och justering av takpannor.
2027	Översyn av regler utrustning samt asfaltering.
2028	Målning av källargångar. Byte fönster. Balkongrenovering. Byte av värmeväxlare.
2029	OVK besiktning.
2030	Byte takplåt, stuptrör och hängrännor. Trapphus målning.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	268	223	278	247
Skuldsättning, kr/kvm	2 875	2 996	3 117	3 239	3 342
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 172	3 304	3 438	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	209	180	169	159	158
Årsavgifter, kr/kvm	915	906	863	854	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	898	814	806	797
Nettoomsättning, tkr	12 305	12 723	11 529	11 412	11 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-378	200	687	1 754	-292
Soliditet, %	43	43	42	24	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på försäkringsskador och utökning av avskrivningar. Avskrivningarna ökar pga att återföring av nedskrivning samt att budget har inte hängt med.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 136 423 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 1,5% för 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 196 014	0	0	5 196 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 821 926	0	-437 351	7 384 575
S:a bundet eget kapital, kr	13 017 940	0	-437 351	12 580 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 111 950	199 764	437 351	21 749 065
Årets resultat, kr	199 764	-199 764	-377 766	-377 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 311 714	0	59 585	21 371 299
S:a eget kapital, kr	34 329 654	0	-377 766	33 951 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 328 000 kr samt ianspråktagande skett med 765 351 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	21 311 713
Årets resultat, kr	-377 766
Reservation till underhållsfond, kr	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	765 351
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 371 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr

21 371 298

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

Resultaträkning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	12 304 781	12 163 573
Övriga rörelseintäkter	14 576	559 884
Summa Rörelseintäkter	12 319 357	12 723 456
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3	-8 433 206
Övriga externa kostnader	Not 4	-166 041
Personalkostnader	Not 5	-296 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 516 058
Summa Rörelsekostnader	-11 715 824	-11 381 567
Rörelseresultat	603 533	1 341 889
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	114 693	191 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095 993	-1 333 731
Summa Finansiella poster	-981 300	-1 142 125
Resultat efter finansiella poster	-377 766	199 764
Resultat före skatt	-377 766	199 764
Årets resultat	-377 766	199 764

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	67 813 985	70 321 455
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	76 587	85 176
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 086 432	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		68 977 004	70 406 631

Summa Anläggningstillgångar

68 977 004 **70 406 631**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 569	17 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 313 174	987 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 130 344	940 583
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 445 088	1 946 264

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 5 066 747 7 066 559

Summa Kassa och bank

5 066 747 **7 066 559**

Summa Omsättningstillgångar

9 511 835 **9 012 824**

Summa Tillgångar

78 488 839 **79 419 454**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 196 014 5 196 014

Fond för yttre underhåll

7 384 575 7 821 926

Summa Bundet eget kapital**12 580 589 13 017 940**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 749 065 21 111 950

Årets resultat

-377 766 199 764

Summa Fritt eget kapital**21 371 298 21 311 713****Summa Eget kapital****33 951 887 34 329 654**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 26 210 000 16 680 000

Summa Långfristiga skulder**26 210 000 16 680 000**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

14 507 602 25 740 602

Leverantörsskulder

1 668 047 617 971

Skatteskulder

Not 14 33 891 25 781

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 527 065 552 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 1 590 347 1 473 077

Summa Kortfristiga skulder**18 326 952 28 409 801****Summa Skulder****44 536 952 45 089 801****Summa Eget kapital och skulder****78 488 839 79 419 454**

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	603 533	1 341 889
	2 516 058	2 516 058
	2 516 058	2 516 058

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	2 067	191 606
Erlagd ränta	-1 108 969	-1 354 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

	346 991	855 032
	8 001 536	7 146 504
	8 348 527	8 001 536

	-1 703 000	-1 720 000
	-1 703 000	-1 720 000

	-1 086 432	0
	-1 086 432	0

	3 136 423	2 575 032
--	------------------	------------------

	-39 393	-5 079
	1 163 128	-115 202
	1 123 734	-120 281

Not 1**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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 30 736 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Förenklart visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bostadsutdagen 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).

Nettroomsättning i tkr: Föreningens nettroomsättning 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	11 743 032	11 626 892
	Hyror garage och parkeringsplatser	501 900	501 725
	Hyror övrigt	3 150	0
	Övriga primära intäkter	63 117	38 288
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 311 199	12 166 905
	Avgiftsbortfall	0	-48
	Hysesbortfall	-6 418	-3 284
	<i>Summa</i>	-6 418	-3 332
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 304 781	12 163 573

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 246 832	-1 172 133
	Snö och halk-bekämpning	-384 628	-498 772
	Reparationer	-886 732	-1 392 708
	Planerat underhåll	-765 351	-1 086 252
	Försäkringsskador	-875 047	-318 095
	El	-403 813	-444 837
	Uppvärmning	-1 462 649	-1 389 474
	Vatten	-1 094 669	-708 483
	Sophämtning	-468 590	-373 544
	Fastighetsförsäkring	-578 915	-479 783
	Kabel-TV och bredband	-275 985	-275 948
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 958	-268 650
	Övriga driftkostnader	-11 001	-24 528
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 737 170	-8 433 206

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-795
	Administrationskostnader	-39 908	-45 826
	Extern revision	-18 375	-22 500
	Konsultkostnader	-13 844	-8 532
	Medlemsavgifter	-52 100	-52 100
	Föreningsverksamhet	-9 911	-13 853
	Övriga förvaltningskostnader	-31 903	-43 963
	Summa Övriga externa kostnader	-166 041	-187 569

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-199 635	-162 000
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-20 976	-20 000
	Sociala avgifter	-70 214	-57 483
	Summa Personalkostnader	-296 555	-244 733

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-2 461 106	-2 461 106
	Avskrivning på markanläggning	-46 364	-46 364
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 589	-8 589
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 516 058	-2 516 058

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 987 369	109 987 369
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 110 000	2 110 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 314 371	1 314 371
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	113 411 740	113 411 740
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 090 286	-40 582 816
	Årets avskrivningar	-2 507 469	-2 507 469
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-45 597 755	-43 090 286
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 813 985	70 321 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 492 000	1 443 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 461 000	1 461 000
	Summa	95 953 000	89 304 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 847 000	94 847 000
	Varav i eget förvar	-27 783 000	-27 783 000
	Ställda säkerheter	67 064 000	67 064 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	312 871	312 871
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	312 871	312 871
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-227 695	-219 106
	Årets avskrivningar	-8 589	-8 589
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-236 284	-227 695
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 587	85 176

Not 9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Fordonsladdning, energioptimering 1 086 432 0

Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar **1 086 432 0****Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 3 281 780 934 977

Övriga fordringar 31 394 53 013

Summa Övriga fordringar **3 313 174 987 990****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter 112 627 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 017 718 940 583

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **1 130 344 940 583****Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank 81 868 81 680

SBAB 4 984 879 6 984 879

Summa Kassa och bank **5 066 747 7 066 559**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,61%	2027-07-30	8 680 000	160 000
Stadshypotek	2,80%	2026-03-03	4 017 602	120 000
Swedbank	2,25%	2026-03-28	10 010 000	120 000
Swedbank	2,97%	2028-12-21	10 010 000	120 000
Swedbank	1,41%	2029-05-25	8 000 000	200 000
			40 717 602	720 000

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

Not 14 Skatteskulder**2025-12-31** **2024-12-31**

Skatteskulder

Skatteskulder

Summa Skatteskulder

33 891 25 781

33 891 **25 781****Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2025-12-31** **2024-12-31**

Övriga skulder

Depositioner

Momsskuld

Inre fond

Övriga kortfristiga skulder

Summa Övriga skulder

4 750 4 750

4 950 1 380

483 953 518 381

33 413 27 859

527 065 **552 370****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-12-31** **2024-12-31**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

Upplupna räntekostnader

Övriga upplupna kostnader

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

991 997 967 959

41 749 54 725

556 601 450 393

1 590 347 **1 473 077**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-27.

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 Champinjonen i Sundsvall, org.nr. 716414-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Champinjonen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min upprättning 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 och god revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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.

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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Championen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förtjäpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Championjen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signerings tjänst i samarbete med Scrive.

Raymond Lövgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:55:19



Kim Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:22:37



Åsa Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:20:07



Lukas Wiese

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:59:31



Christian Sjödin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:20:18



Mattias Hammarstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:57:47



Peter Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:24:09



Ronny Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:19:07



Christina Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:21:42



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:52:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Championjen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signerings tjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:51:40



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.