



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 362 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 296 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 530 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 223 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 1 017 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Syrengården i Lerum

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
362 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

Vi i styrelsen tycker det ekonomiska läget är gott då sparandet ligger på 362 kr/kvm. Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
296 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan enligt HSB mall.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 530 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 har amorterat på lånen för att minska skuldbördan och dessutom förhandlat ner räntor på något lån. Skuldsättningen är nu 3530:-/kvm mot ett riktvärde på under 4000:-/kvm som anses lågt.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
223 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 är nöjda med utfallet men fortsätter se över avtalen. Den höjning vi har fått sedan förra året beror på ökande fjärrvärmekostnader.

## 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

---

Vi har ingen tomträtt

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 017 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, liksom HSB:s ekonom, anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov.

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



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Syrengården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0990 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:16	1963-04-19	1985

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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>
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 378
3	lokaler (hyresrätt)	378
1	förråd	6
8	garageplatser	125
14	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>2 887</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Jönsson	Ordförande	2016-05-01
Hans Olof Norström	Ledamot	2020-01-21
Harriet Haeger	Ledamot	2016-05-13
Ingegerd Wigbäck	Ledamot	2017-06-13
Mats Gunnar Amonsson	Ledamot	2023-09-29
Magnus Hammar	Ledamot	2016-05-13
Helena Sammels	HSB-Ledamot	2017-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Jönsson, Ingegerd Wigbäck, Harriet Haeger och Hans Olof Norström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Olof Norström, Harriet Haeger, Mats Gunnar Amonsson, Magnus Hammar och Jörgen Jönsson.

Revisorer har varit: Maria Deibrant med Gunilla Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anne-Marie Isakson (sammanställande) och Christina Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 27 personer, varav 17 var röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-02.

Under året har följande åtgärder gjorts. Vi har:

- Sopat och dammsugit källare
- Besökt återvinningscentralen med vårt gemensamma avfall vad gäller fraktioner som batterier, ljuskällor, tändare och annat smått och gott som kommit in i vårt avfallsrum. Vid dessa besök har vi också tagit med matavfallspåsar för samtliga boende.
- Själv bytt en mängd lampor både ute och inne
- Som vanligt satt upp och tagit ner vår julbelysning, som varje år, och åter kompletterat vår julbelysning då en del blåser sönder
- Fortsatt med inköp av lampor och annan teknisk utrustning som vi behöver, detta på Jula eller Bolist där vi har konto.

- Rensat källargångarna på det mesta som har stått där t.ex. bokhylla med böcker och mattor samt även tagit bort en del möbler i trappuppgången, allt för brandskyddet. Vi bör ha så få saker som möjligt i trappuppgångar och källare enligt Räddningstjänsten.
- Kontinuerligt sett över hanteringen av våra avfallsfraktioner för att klara dessa på bästa sätt till exempel har vi mindre kärl för tidningar och mer för kartong och plast.
- Rensat ut en del saker som till exempel gamla färgpytsar och annat från vår verkstad.
- Varit på Handelsbanken för att lägga om lån
- Grävt upp dött plommonträd och gjort i ordning marken där det stod.
- Bytt expansionskärl då vi fick problem med det gamla
- Färdigställt en ny parkeringsplats då vi har brist på dessa och vi hade utrymme för att placera en parkeringsplats utanför 6F. Entreprenör var Aspenäs Entreprenad AB Lerum. Även skylt för p-plats införskaffad.
- Genomfört OVK besiktning
- Ingått nytt avtal med HSB vad gäller den ekonomiska förvaltningen och fått ner priset för denna tjänst.
- Under hösten genomfört en korvgrillning i vår trädgård samt i juletid i Equmeniakyrkan haft gemensamt adventskaffe.
- Införskaffat namnskyltar till nya lägenhetsinnehavare
- Genomfört luftning av värmeelement hos en del lägenhetsinnehavare som frågat efter detta

Följande åtgärder planeras de kommande åren:

- Byte av tvättmaskin

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	362	403	185	387	341
Skuldsättning, kr/kvm	3 530	3 604	4 382	4 691	4 792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 286	4 375	5 320	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	223	211	204	239	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	997	968	855	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	979	946	963	939
Nettoomsättning, tkr	2 886	2 825	2 731	2 593	2 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	708	876	-219	849	740
Soliditet, %	47	45	37	39	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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 möte 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 (nytt från 2023): 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 % (nytt från 2023): 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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 709 879	0	0	1 709 879
Underhållsfond, kr	5 726 900	0	663 244	6 390 144
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 436 779</b>	<b>0</b>	<b>663 244</b>	<b>8 100 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	632 357	876 183	-663 244	845 296
Årets resultat, kr	876 183	-876 183	707 608	707 608
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 508 540</b>	<b>0</b>	<b>44 364</b>	<b>1 552 904</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 945 319</b>	<b>0</b>	<b>707 608</b>	<b>9 652 927</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 756 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	1 508 540
Årets resultat, kr	707 608
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 756
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 552 904</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 552 904</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 886 089	2 825 186
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 886 089</b>	<b>2 825 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 551 386	-1 368 563
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 616	-73 817
Personalkostnader	Not 5	-94 280	-86 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 806	-200 806
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 917 088</b>	<b>-1 729 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>969 001</b>	<b>1 095 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	77 369	114 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-338 762	-333 973
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-261 393</b>	<b>-219 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>707 608</b>	<b>876 183</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>707 608</b>	<b>876 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>707 608</b>	<b>876 183</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 837 607	15 038 413
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 837 607</b>	<b>15 038 413</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 14 838 107 15 038 913

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 210 719	1 486 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 374	141 046
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 348 093</b>	<b>1 627 118</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 200 000	3 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 200 000</b>	<b>3 200 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	843	15 843
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>843</b>	<b>15 843</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 5 548 936 4 842 961

**Summa Tillgångar** 20 387 043 19 881 874

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 709 879	1 709 879
Fond för yttre underhåll	6 390 144	5 726 900
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 100 023</b>	<b>7 436 779</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	845 296	632 357
Årets resultat	707 608	876 183
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 552 904</b>	<b>1 508 540</b>

### Summa Eget kapital

**9 652 927** **8 945 319**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 004 275	3 281 970
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 004 275</b>	<b>3 281 970</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 187 655	7 121 949
Leverantörsskulder		124 919	123 892
Skatteskulder		6 432	6 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 897	25 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	395 938	377 011
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 729 841</b>	<b>7 654 585</b>

### Summa Skulder

**10 734 116** **10 936 555**

### Summa Eget kapital och skulder

**20 387 043** **19 881 874**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	969 001	1 095 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	200 806	200 806
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>200 806</b>	<b>200 806</b>
Erhållen ränta	79 217	98 582
Erlagd ränta	-324 477	-334 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>924 547</b>	<b>1 060 934</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 765	162 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 735	-435 796
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>68 030</b>	<b>-273 267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>992 577</b>	<b>787 667</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förändring av fordran gällande lokalombyggnad	0	71 161
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>71 161</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-211 989	-2 247 326
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-211 989</b>	<b>-2 247 326</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>780 588</b>	<b>-1 388 498</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 612 605</b>	<b>6 001 103</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 393 193</b>	<b>4 612 605</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	25-30 år
Mark skrivs inte av.	

**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	11 747 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 418 908	2 371 544
	Hyror lokaler	357 412	355 192
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 975	78 278
	Hyror förbrukningsbaserad	9 456	9 456
	Hyror övrigt	8 712	8 712
	Övriga primära intäkter	7 626	4 296
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 886 089</b>	<b>2 827 478</b>
	Hyresbortfall	0	-2 292
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-2 292</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 886 089</b>	<b>2 825 186</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-351 259	-350 664
	Snö och halk-bekämpning	-57 200	-72 876
	Reparationer	-135 902	-33 009
	Planerat underhåll	-136 756	-86 956
	El	-110 667	-105 086
	Uppvärmning	-390 288	-379 819
	Vatten	-142 395	-125 136
	Sophämtning	-38 673	-39 817
	Fastighetsförsäkring	-31 988	-21 326
	Kabel-TV och bredband	-78 864	-78 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 394	-75 010
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 551 386</b>	<b>-1 368 563</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 557	-9 988
	Extern revision	-13 750	-13 000
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-22 794	-29 058
	Övriga förvaltningskostnader	-2 215	-3 471
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-70 616</b>	<b>-73 817</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 561	-65 630
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-14 719	-13 519
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 280	-86 149
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	76 711	113 834
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	658	470
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 369	114 304
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-338 762	-333 883
	Övriga räntekostnader	0	-90
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-338 762	-333 973

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 428 709	21 428 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 048 709</b>	<b>23 048 709</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 010 296	-7 809 490
	Årets avskrivningar	-200 806	-200 806
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 211 102</b>	<b>-8 010 296</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>14 837 607</b>	<b>15 038 413</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 654 000	1 650 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	741 000	798 000
	<b>Summa</b>	<b>34 995 000</b>	<b>35 648 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 705 000	25 705 000
	Varav i eget förvar	-11 707 000	-11 707 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>13 998 000</b>	<b>13 998 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 192 350	1 396 762
	Övriga fordringar	18 369	89 310
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 210 719</b>	<b>1 486 072</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	13 874	15 722
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 500	125 324
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>137 374</b>	<b>141 046</b>

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

Placeringar HSB	4 200 000	3 200 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>4 200 000</b>	<b>3 200 000</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	843	843
Sparbanken Alingsås	0	15 000
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>843</b>	<b>15 843</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>
Stadshypotek	4,33%	2026-03-01	2 735 970	120 000
Stadshypotek	2,73%	2027-03-30	2 984 000	32 000
Stadshypotek	2,86%	2028-03-30	2 084 275	32 000
Stadshypotek	4,64%	2026-09-30	546 000	14 000
Stadshypotek	2,67%	2026-01-02	1 841 685	18 652
			<b>10 191 930</b>	<b>216 652</b>

Långfristig del	5 004 275
Nästa års amortering av långfristig skuld	64 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 123 655
Kortfristig del	5 187 655
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	216 652
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	866 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	0	16 245
	Inre fond	9 228	9 228
	Övriga kortfristiga skulder	5 669	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>14 897</b>	<b>25 473</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	229 700	240 091
	Upplupna räntekostnader	35 669	21 384
	Övriga upplupna kostnader	130 569	115 536
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>395 938</b>	<b>377 011</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Syrengården i Lerum, org.nr. 763500-0990

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Syrengården i Lerum 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 Bostadsrättsförening Syrengården i Lerum 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Lerum

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Deibrant  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Jörgen Jönsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:36:21



**Dagmar Linnéa Ingegerd Wigbäck**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:28:47



**Helena Sammels**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:58:11



**Hans Olof Norström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:38:18



**Magnus Hammar**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:22:53



**Harriet Haeger**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:36:34



**Mats Gunnar Amonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:21:36



**Maria Deibrant**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:42:46



**Isabelle Alvarsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 07:36:41



## Revisionsberättelse 2025

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

**Maria Deibrant**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:44:26



**Isabelle Alvarsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 07:36:13



# Verksamhetsberättelse

## MÅL OCH VISIONER

Föreningens främsta mål är att tillhandahålla lägenheter för föreningens medlemmar till lägsta kostnad och bästa kvalitet.

Föreningens finansiella ställning är god, som framgår av förvaltningsberättelsen, och det är styrelsens ambition att sköta föreningens finanser på bästa sätt. Det skall göras utan att nödvändig skötsel och underhåll blir eftersatt.

## DET GODA BOENDET

Det bjöds på korvgrillning 12 oktober

Adventfirande hölls i år den 17 december.

Ljusslingan på innergården tändes vid Advent och lyste upp i vintermörkret.

De av våra boende som är intresserade av att lösa Melodikrysset, som sänds i Sveriges Radio på lördagar kl 10.00, samlas hos varandra, dricker kaffe och löser krysset - en uppskattad aktivitet.

Föreningen har återvinningskärl för sopsortering och matavfall. Föreningen använder lågenergilampor. Föreningen har hög värmeåtervinning i fläktaggregaten.

## ÖVRIG INFORMATION

Föreningens ekonomi är stabil.

Resultatet av budgetarbetet för 2026 blev att avgifter höjs med 2%

# 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.