



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 175 kr/kvm	 Investeringsbehov 436 kr/kvm	 Skuldsättning 867 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 277 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 910 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Väpplingen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
436 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
867 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
277 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
910 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Väcklingen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kemisten 1	1952-12-02	1953
Urmakaren 11, 50%	1973-11-12	1974

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
2	lokaler	101
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 580
1	garage (12 garageplatser)	178
34	p-platser	0
Totalt 85 objekt		2 859

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Kemisten GA:1	G:A		50	Garage, parkeringsplatser och lekplats

Totalt 1 objekt**F.d. gemensamhetsanläggningen Tallgläntan**

Sedan år 2011 äger Brf Värplingen och Brf Treklövern 50% vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening, medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Värplingen med 50% löpande per år, enligt avtal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Martinsson	Ordförande	2025-05-14
John Carlford	Ledamot	2025-05-14
Tommy Martinsson	Ledamot	2025-05-14
Robin Baranyai	Ledamot	2024-05-15
Lukas Caesar	Ledamot	2025-05-14
Mariette Kindberg	Ledamot	2025-05-14
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	2022-04-27
Erik Joelsson	Suppleant	2025-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Carlford, Robin Baranyai, Mariette Kindberg och Erik Joelsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Marie Martinsson, John Carlford och Lukas Caesar.

Revisorer har varit: Sara Ludwig vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen utgör valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 6 augusti 2025.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 9% från och med 1 januari 2026.

Under verksamhetsåret har följande åtgärdats:

Styrelsen påbörjade projektet med stambyte/relining redan år 2023, utifrån att man har besiktat stammarna, och insett att rören i bottenplattan var i sämre skick än de stående stammarna. Slutbesiktning hann inte att ske vid förra bokslutet, så därav har slutbesiktning skett nu i mars 2025, och därmed aktiverades denna relining i detta bokslut.

Vid ett senare skede kommer det att behövas relinas eller göra stambyte på de stående stammarna uppe i lägenheterna också, men detta kommer att bli en större kostnad som kommer att behövas planeras ytterligare för gällande hur finansieringen ska åtgärdas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Bergvärmepump installerades.
1990	Fasadrenovering.
1998	Renovering av stammar.
2001	Ombyggnad av el-ledningar, samt ny oljepanna.
2007	Utbyte av samtliga fönster och balkondörrar, samt byte av källarfönster och källardörrar.
2008	Anslutning till fjärrvärme utfördes.
2015	Reparationer av trapphusbelysning.
2016	Utbyte av samtliga takfönster, samt renovering av bastun på Nanolfsvägen 19 A.
2017	Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar. Relining utfördes.
2018	För värmesystemet byttes ventiler, termostater och pumpar. Byte av panel på garaget (Tallgläntan). Entréportar utbyttes.
2019	Föreningslokalen upprustades med nytt golv och tapetsering. Namnskåp i entrén är uppsatta i samtliga trapphus.
2020	Relining av avloppsrör i fastigheten på Nanolfsvägen 19 A påbörjades i slutet av år 2019 och slutfördes under år 2020. Modernisering av el-centralen skedde i fastigheterna till automatsäkring.
2021	Styrelsen har gjort översyn av belysningen i fastigheterna, både i entréer, tvättstuga och utomhus. Golvgjutning skedde på Nanolfsvägen 19 B pga läckage.
2022	Installerat kodlås för samtliga portar. Monterat brytskydd på samtliga källardörrar.
2023	Fyra laddplatser har installerats för samfälligheten Tallgläntan. En totalrenovering skedde av samlingslokalen med både snickerier, målning, byte av armaturer, nya möbler och även ny kyl och frys. Montering av brytskydd åtgärdades till entrén för Nanolfsvägen 19 B och 19 C, samt till förråd i källaren.
2024	Takvård har skett för samtliga fastigheter under året. Trapphusbelysningen har även bytts ut. Styrelsen påbörjade projektet med stambyte/relining redan under år 2023, utifrån att man hade besiktat stammarna, och insett att rören i bottenplattan var i sämre skick än de stående stammarna. Detta blev inte klart under bokslut 2024.

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

Styrelsen kommer i övrigt att följa sin underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	102	12	135	78
Skuldsättning, kr/kvm	867	973	529	654	686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	961	1 007	547	676	710
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	277	281	303	286	290
Årsavgifter, kr/kvm	910	804	759	723	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	884	828	802	746	740
Nettoomsättning, tkr	2 505	2 184	2 070	1 958	1 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	26	-394	136	53
Soliditet, %	54	50	59	61	60

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 900	0	0	55 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 735 671	0	31 000	1 766 671
S:a bundet eget kapital, kr	1 791 571	0	31 000	1 822 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 493 478	26 418	-31 000	1 488 896
Årets resultat, kr	26 418	-26 418	262 419	262 419
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 519 896	0	231 419	1 751 315
S:a eget kapital, kr	3 311 467	0	262 419	3 573 886

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 519 896
Årets resultat, kr	262 419
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 751 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 751 315

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	2 504 552	2 183 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 590	27 061
Summa Rörelseintäkter		2 526 142	2 210 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 053	-1 766 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 716	-73 990
Personalkostnader	Not 6	-136 236	-137 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 478	-149 988
Summa Rörelsekostnader		-2 208 484	-2 127 679
Rörelseresultat		317 658	83 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 330	22 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 569	-79 804
Summa Finansiella poster		-55 239	-56 837
Resultat efter finansiella poster		262 419	26 418
Resultat före skatt		262 419	26 418
Årets resultat		262 419	26 418



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 461 193	3 598 909
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 909 174
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 461 193	5 508 083
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		5 461 693	5 508 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 569	2 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	523 950	584 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 883	69 551
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		613 402	656 973
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	450 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	450 000
Summa Omsättningstillgångar		1 213 402	1 106 973
Summa Tillgångar		6 675 095	6 615 556

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 900	55 900
Fond för yttre underhåll	1 766 671	1 735 671
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 822 571	1 791 571

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 488 896	1 493 478
Årets resultat	262 419	26 418
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 751 315	1 519 896

Summa Eget kapital	3 573 886	3 311 467
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 599 120	517 323
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 599 120	517 323

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	880 507	2 081 548
Leverantörsskulder		165 004	277 360
Skatteskulder		2 073	7 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	143 436	143 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	311 069	276 604
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 502 089	2 786 766

Summa Skulder		3 101 209	3 304 089
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		6 675 095	6 615 556
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 658	83 255
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 478	149 988
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	237 478	149 988
Erhållen ränta	12 330	22 967
Erlagd ränta	-67 946	-79 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499 521	176 332
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 517	12 059
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 068	-162 876
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-102 585	-150 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 936	25 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-190 589	-1 877 023
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 589	-1 877 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-119 244	1 187 256
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 244	1 187 256
Årets kassaflöde	87 103	-664 251
Likvida medel vid årets början	1 026 290	1 690 541
Likvida medel vid årets slut	1 113 393	1 026 290



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	244 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. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 262 024	2 075 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	84 600	0
	Hyror lokaler	26 025	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	116 940	108 150
	Hyror förbrukningsbaserad	3 001	0
	Övriga primära intäkter	21 368	8 276
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 513 958	2 191 682
	Hyresbortfall	-5 447	-3 850
	Avsatt till inre fond	-3 959	-3 959
	<i>Summa</i>	-9 406	-7 809
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 504 552	2 183 873
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	21 590	27 061
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 590	27 061
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	420 849	404 724
	Snö och halk-bekämpning	18 891	35 047
	Reparationer	146 340	240 196
	Planerat underhåll	0	90 113
	Gemensamhetsanläggning Tallgläntan	53 196	55 966
	El	52 592	49 410
	Uppvärmning	547 668	557 931
	Vatten	192 395	142 889
	Sophämtning	74 198	40 498
	Fastighetsförsäkring	56 710	59 856
	Kabel-TV och bredband	109 622	15 796
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	66 335	63 740
	Övriga driftkostnader	17 258	10 184
	<i>Summa Driftskostnader</i>	1 756 054	1 766 350

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 586	-10 984
	Administrationskostnader	-19 130	-8 718
	Extern revision	-15 400	-16 000
	Konsultkostnader	0	-734
	Medlemsavgifter	-24 978	-20 270
	Övriga förvaltningskostnader	-13 622	-17 283
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 716	-73 990
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 400	-92 600
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-5 700	-7 200
	Sociala avgifter	-26 574	-23 891
	Övriga personalkostnader	-7 062	-9 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 236	-137 351

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 385 133	8 385 133
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Årets investeringar	190 589	0
	Omklassificeringar	1 909 174	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 539 896	8 440 133
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 841 224	-4 691 236
	Årets avskrivningar	-237 478	-149 988
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 078 702	-4 841 224
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 461 194	3 598 909
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	15 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	168 000	224 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 515 000	4 515 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	311 000	235 500
	<i>Summa</i>	20 994 000	20 174 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 042 000	3 042 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 042 000	3 042 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 909 174	32 151
	Årets investeringar	0	1 877 023
	Omklassificering till byggnad	-1 909 174	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 909 174
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	513 393	576 290
Övriga fordringar	10 557	8 251
Summa Övriga fordringar	523 950	584 541

Not 11	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	1,24%	2026-10-30	517 323	69 600
Stadshypotek AB	2,95%	2027-12-30	1 645 120	46 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-12-01	317 184	20 000
			2 479 627	135 600

Långfristig del	1 599 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	46 000
Lån som ska konverteras inom ett år	834 507
Kortfristig del	880 507
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	135 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	542 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,24%	2026-10-30	517 323	69 600
Stadshypotek AB	2,95%	2027-12-30	1 645 120	46 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-12-01	317 184	20 000
			2 479 627	135 600

Nästa års amortering av långfristig skuld	46 000
Lån som ska konverteras inom ett år	834 507
Kortfristig del	880 507

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt/sociala avgifter	42 558	50 484
	Inre fond	95 983	93 256
	Övriga kortfristiga skulder	4 896	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	143 436	143 740
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	218 763	204 522
	Upplupna räntekostnader	1 446	1 823
	Övriga upplupna kostnader	90 860	70 259
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	311 069	276 604

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-27.

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 Brf Värplingen i Finspång , org.nr. 725000-0259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värplingen i Finspång för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Grund för uttalanden

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

Finspång

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Ludwig
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marie Martinsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 12:25:23



Mariette Kindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:51:16



Lukas Caesar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:27:33



John Stiller Carlford

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:11:38



Anna Hagström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:00:57



Tommy Martinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 12:30:39



Robin Baranyai

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:44:05



Sara Ludwig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:36:39



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:25:08



Revisionsberättelse 2025

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

Sara Ludwig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:39:52



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:22:58



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.