



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 265 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 472 kr/kvm	 Skuldsättning 3 799 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 209 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 918 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Skivlingen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
265 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

Föreningens sparande ligger på en bra nivå med hänsyn till det underhåll och investeringar som vi har framför oss de närmsta 5 åren.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
11 472 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 har en underhållsplan på 50 år där framtida investeringar finns med. Underhållsplanen och investeringsplanen uppdateras årligen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 799 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

Amorteringen ligger idag på 2,4 % på våra lån varje år.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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

Räntekänsligheten ligger på en bra nivå. Vi har olika bindningstider på föreningens lån för att minska risken vid större räntehöjningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
209 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

Föreningen kommer att fortsätta sitt arbete med att minska våra energikostnader de närmaste åren.

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

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
918 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

Årsavgiften ligger på en bra nivå för att täcka våra kostnader och styrelsen ser inget behov av större höjningar av årsavgiften de närmaste åren.

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Skivlingen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-0019 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:332		1983
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	74
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 760
104	p-platser	0
68	garageplatser	1 020
Totalt 328 objekt		12 854

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 65 st 2 rok, 44 st 3 rok, 36 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Katrin Boo	Ordförande
Peter Bengtsson	Ledamot
Carola Södergren	Ledamot
Stefan Ström	Ledamot
Anna Danielsson	Ledamot
Jens Bergman	Ledamot
Maryam Ranjbar	Ledamot
Jenny Lindholm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Katrin Boo och Stefan Ström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Boo, Peter Bengtsson, Anna Danielsson och Jens Bergman.

Revisorer har varit: Jan Brunnström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anna Persson (sammankallande) och Fredrik Strese, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2025-04-03, där man tog beslut om att installera solceller på två tak. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% 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 2024-05-23, varvid planen uppdaterades.

Ett medlemsmöte hölls 2024-11-27 med 35 medlemmar.

Fritidskommittén har under året anordnat följande:

Vårstädning och höststädning

Surströmming

Melodikryss med fika flera gånger

Lysfredag

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Målning av tvättstugor, garage, förråd och kvartershus. Byte av tak på gårdshus 4. Start i augusti med byte av fönster i alla lägenheter. Alla fönster i trappuppgångarna kommer också att bytas. En uppdatering av alla skyltar i området. Montering av en hjärtstartare på utsidan av kvartershuset.
2021	Fönsterbytet avslutat. Målning av träfasader på alla radhus. En grillplats nedanför fotbollsplanen har iordningsställts. Ett hobbyrum har renoverats. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts i samtliga byggnader. Breddning av parkeringsplatser och installation av laddstolpar har påbörjats. En ny kompost har iordningsställts vid kvartershuset. Två större trädfällningar på föreningens område gjordes under året.
2022	Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. Breddning av parkeringsplatser färdigställdes. Installation av fler laddstolpar. Renovering av en lekplats. Nya planteringar har skapats. Färdigställande av gym och pingisrum. Postnords paketboxar finns nu vid Halmstadsvägen 13.
2023	Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. Digitala tavlor och porttelefoner är installerade i höghusen. Total renovering av en tvättstuga och utbyte av alla maskiner. Alla tak är inspekterade och fel åtgärdade.
2024	Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. OVK, obligatorisk ventilationskontroll har utförts i samtliga byggnader. Besiktning av alla garageportar. Målning av tak på några av radhusens förråd. Tätning av skarvar på garagetaken.
2025	Utbyte av de två sista hissarna. Samt målning av trapphus och källarplan. Renovering av en tvättstuga., Halmstadsvägen 15. Fotbollsplanen har fått en ansiktslyftning, men konstgräs och boulebana. målning och renovering av förråd i punkthusen. Uteplatsen Halmstadsvägen ett har fått ett nytt utseende. Solceller är inköpta och monterade på Kvartershuset och ett gårdshus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Inga större planeringar endast mindre projekt.
2027	Eventuellt renovering av en tvättstuga.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	196	169	277	155
Skuldsättning, kr/kvm	3 799	3 895	3 979	4 423	4 519
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 153	4 251	4 343	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	209	204	175	178	172
Årsavgifter, kr/kvm	918	904	872	857	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	890	875	915	898
Nettoomsättning, tkr	11 550	11 419	10 965	10 771	10 581
Resultat efter finansiella poster, tkr	863	1 279	126	630	-902
Soliditet, %	32	30	29	28	27

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	3 395 000	0	0	3 395 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 000	0	0	65 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 196 142	0	107 972	12 304 115
S:a bundet eget kapital, kr	15 656 142	0	107 972	15 764 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 125 581	1 279 323	-107 972	7 296 932
Årets resultat, kr	1 279 323	-1 279 323	862 721	862 721
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 404 904	0	754 749	8 159 653
S:a eget kapital, kr	23 061 046	0	862 721	23 923 768

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 459 000 kr samt ianspråktagande skett med 351 028 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	7 404 904
Årets resultat, kr	862 721
Reservation till underhållsfond, kr	-459 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	351 028
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 159 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 159 653
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 550 476	11 343 180
Övriga rörelseintäkter		77 925	76 144
Summa Rörelseintäkter		11 628 401	11 419 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 163 293	-7 741 084
Övriga externa kostnader	Not 4	-407 093	-387 514
Personalkostnader	Not 5	-147 782	-198 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 193 835	-912 803
Summa Rörelsekostnader		-9 912 004	-9 239 939
Rörelseresultat		1 716 397	2 179 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 067	194 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 743	-1 094 908
Summa Finansiella poster		-853 676	-900 062
Resultat efter finansiella poster		862 721	1 279 323
Resultat före skatt		862 721	1 279 323
Årets resultat		862 721	1 279 323

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 559 858	67 061 818
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	917 516	333 259
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	418 730
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 477 375	67 813 807
Summa Anläggningstillgångar		69 477 375	67 813 807
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	43 679
Aktuell skattefordran		0	2 112
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 968 049	1 859 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	849 165	711 730
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 817 214	2 616 663
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 889 575	5 686 013
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 889 575	5 686 013
Summa Omsättningstillgångar		5 706 789	8 302 676
Summa Tillgångar		75 184 163	76 116 483

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 460 000	3 460 000
Fond för yttre underhåll	12 304 115	12 196 143
Summa Bundet eget kapital	15 764 115	15 656 143
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 296 932	6 125 581
Årets resultat	862 721	1 279 323
Summa Fritt eget kapital	8 159 653	7 404 904
Summa Eget kapital	23 923 768	23 061 047

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1339 705 654	27 247 215
Summa Långfristiga skulder	39 705 654	27 247 215
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 125 000	22 743 439
Leverantörsskulder	611 516	1 235 428
Skatteskulder	Not 1418 218	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15284 172	301 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 515 836	1 527 839
Summa Kortfristiga skulder	11 554 741	25 808 221
Summa Skulder	51 260 395	53 055 436
Summa Eget kapital och skulder	75 184 163	76 116 483

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 716 397	2 179 385
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 193 835	2 068 265
Återföring av nedskrivning	0	-1 155 462
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 193 835	912 803
Erhållen ränta	1 353	194 846
Erlagd ränta	-1 020 581	-991 505
Övriga poster	0	-360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 891 004	2 295 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 956	163 649
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-540 203	277 543
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-576 159	441 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 314 846	2 736 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 857 403	-1 015 947
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 857 403	-1 015 947
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 160 000	-1 080 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 160 000	-1 080 000
Årets kassaflöde	-2 702 557	640 414
Likvida medel vid årets början	7 508 557	6 868 143
Likvida medel vid årets slut	4 806 000	7 508 557

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	43 586 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 790 532	10 630 884
	Hyror lokaler	64 745	53 783
	Hyror garage och parkeringsplatser	591 320	591 332
	Hyror förbrukningsbaserad	49 622	34 892
	Hyror övrigt	9 100	5 100
	Övriga primära intäkter	62 574	54 525
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 567 893	11 370 516
	Hyresbortfall	-17 417	-27 336
	<i>Summa</i>	-17 417	-27 336
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 550 476	11 343 180

I årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 371 755	-1 552 097
	Snö och halk-bekämpning	-239 926	-308 116
	Reparationer	-1 015 385	-1 342 845
	Planerat underhåll	-351 028	-319 875
	Försäkringsskador	-21 572	-246 213
	El	-436 336	-476 416
	Uppvärmning	-1 385 113	-1 282 112
	Vatten	-860 083	-862 303
	Sophämtning	-469 689	-369 968
	Fastighetsförsäkring	-313 173	-283 806
	Kabel-TV och bredband	-409 591	-409 550
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-274 980	-254 650
	Övriga driftkostnader	-14 664	-33 133
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 163 293	-7 741 084

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-174 759	-174 540
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 609	-10 937
	Administrationskostnader	-43 728	-34 546
	Extern revision	-24 500	-22 450
	Konsultkostnader	-42 762	-33 534
	Medlemsavgifter	-53 600	-53 600
	Föreningsverksamhet	-14 190	-8 188
	Övriga förvaltningskostnader	-49 946	-49 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-407 093	-387 514
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 250	-127 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-23 500	-34 000
	Sociala avgifter	-24 952	-32 538
	Övriga personalkostnader	-3 080	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-147 782	-198 538
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	1 155 462
	Avskrivningar på byggnader	-1 757 081	-1 663 467
	Avskrivning på markanläggning	-388 198	-380 851
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 556	-23 947
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 193 835	-912 803

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 462 504	85 474 892
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 601 214	2 601 214
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 108 016	6 108 016
	Årets investeringar 2025; 2 st hissar, Tvättstuga, solceller och konstgräsplan.	3 643 319	987 612
	Årets försäljningar/utrangeringar	587 552	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	99 402 605	95 171 734
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 109 916	-25 501 622
	Årets avskrivningar	-2 145 279	-2 044 319
	Omklassificeringar	0	-563 976
	Utrangering: Hissar	-587 552	0
	Ingående nedskrivningar	0	-1 719 438
	Återförd nedskrivning	0	1 155 462
	Omklassificeringar m.m.	0	563 976
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-30 842 747	-28 109 917
	Utgående redovisat värde	68 559 858	67 061 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 271 000	1 398 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 147 000	1 147 000
	Summa	86 018 000	78 945 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 915 000	56 915 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	56 915 000	56 915 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	359 201	359 201
	Årets investering: Tvättstuga - Halmstadsvägen 15	632 814	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	992 015	359 201
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 942	-1 996
	Årets avskrivningar	-48 556	-23 947
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-74 498	-25 942
	<i>Utgående redovisat värde</i>	917 516	333 259
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	418 730	390 396
	Årets investeringar: 2 st hissar, tvättstuga, solceller och fotbollsplan.	3 224 589	1 015 946
	Omklassificering till byggnad	-3 643 319	-987 612
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	418 730
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 916 425	1 822 544
	Skattekonto	51 624	36 598
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 968 049	1 859 142
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	70 714	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	778 451	711 730
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	849 165	711 730
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 865 552	5 665 552
	Swedbank	24 023	20 461
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 889 575	5 686 013

Not 13 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>
Swedbank	2,34%	2026-02-28	8 100 000	180 000
Swedbank	1,61%	2030-01-25	13 104 500	250 000
Swedbank	2,43%	2027-10-25	13 483 439	500 000
Swedbank	1,23%	2029-01-25	14 142 715	275 000
			48 830 654	1 205 000

Långfristig del	39 705 654
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 025 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 100 000
Kortfristig del	9 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 205 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 820 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	18 218	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	18 218	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-4 030	-4 030
Momsskuld	16 117	11 105
Inre fond	261 749	283 105
Övriga kortfristiga skulder	10 335	11 335
<i>Summa Övriga skulder</i>	284 172	301 516

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	965 663	955 551
Upplupna räntekostnader	138 432	233 270
Övriga upplupna kostnader	411 741	339 018
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 515 836	1 527 839

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skivlingen i Sundsvall, org.nr. 716414-0019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skivlingen i Sundsvall 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 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 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 (ISA) 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 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 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, förfälskning, 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 Skivlingen i Sundsvall 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 revisorssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Brunnström
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Ann-Katrin Boo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:35:01



Maryam Ranjbar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:35:32



Stefan Ström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:34:42



Jenny Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:33:46



Anna Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:35:29



Peter Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:36:04



Carola Södergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:36:09



Jens Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:09:27



Jan Brunnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:49:29



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:36:19



Revisionsberättelse 2025

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

Jan Brunnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:53:14



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:35:59



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.