





Årsredovisning 2025

HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse Föreningsstämma 2026

HSB Bostadsrättsförening Svanen 321 kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.
Datum: 2026-05-20 kl. 18.30. Kaffe och kaka serveras from 18.00.

Plats: Midsommargården, Telefonplan

Årsberättelsen skickas separat. Inga överex kommer att finnas i lokalen.
Ta med giltig legitimation

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
20. Val av revisor(er) och suppleant(er)
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-1026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Silvergranen 11	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Totalt 1 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 796
7	Förråd	31
Totalt 103 objekt		**7 827**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 35 st 2 rok, 39 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen hyr 24 garageplatser och 41 p/platser hos Stockholms Stads Parkerings AB.

Föreningen har 2 gästlägenheter som hyrs ut till medlemmar.

Dokument-ID 092221155557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Beatrice Öhrnberg	Ordförande	2020-07-03	
Christina Lindholm	Ledamot	2018-07-03	
Christina Lindfors	Ledamot	2023-06-09	
Maria Siederer	Ledamot	2022-05-18	
Lisa Nilheim	Ledamot	2022-05-18	2025-05-30
Johanna Vännström	Ledamot	2023-06-09	2025-05-30
Danijela Ruzicka	Ledamot	2025-05-23	
Jonas Thulin	Ledamot	2020-07-03	
Lage Åsman	Ledamot	2025-05-23	
Tobias Kähäri	Ledamot	2023-06-09	2025-09-16
Viktoria Wallin	Ledamot	2019-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Beatrice Öhrnberg, Christina Lindholm, Maria Siederer, Lage Åsman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Granath med Andreas Hagström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnar Eskilsson (sammankallande), Tommy Augustinsson samt Hawi Endale Thulin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Föreningen tillämpar sedan 2013 s.k. frivilligt kapitaltillskott. Årsavgiften består därför av två delar, en kapitaldel för de ursprungliga lånen som togs när husen byggdes och en drift/underhållsdel för drift, underhåll, nyinvesteringar och lån för dessa. Kapitaldelen gäller enbart för de lägenheter där inte kapitaltillskott gjorts. Drift/underhållsdelen gäller samtliga lägenheter.

Ekonomi
-Årsavgiftens drift- och underhållsdel
Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 3 % och med 10 % 2025-07-01 för drift-/underhållsdelen. Grunden var avgiftshöjningar för alla delar av drift och underhåll: el, värme, vatten och avlopp, sophämtning och samtliga

upphandlade tjänster.
I avgiftshöjningen ingår räntor och amortering på lån för underhåll och nyinvesteringar i värmesystemet, en nödvändig höjning av föreningens sparande samt höjningen av föreningens tomträttsavgäld 2025-10-01. Tomträttsavgälden kommer därefter vara densamma under återstående avtalsperiod t.o.m. 2031-09-30.

-Årsavgiftens kapitaldel
De lägenheter som inte genomfört kapitaltillskott betalar räntor och amorteringar på de ursprungliga lånen och har därmed en högre årsavgift. Avgiften för kapitaldelen minskades med 10% fr.o.m. 2025-01-01 pga ränteförändringar.17 lägenheter har kapitaldel i månadsavgiften 2025-12-31. Möjligheten att göra kapitaltillskott för dessa lägenheter finns kvar så länge det ursprungliga lånet är kvar.

Nya avtal
- Byte av städfirma till Eds städfirma.
- Nytt avtal för fastighetssyn och revidering av underhållsplan
- Nytt Förvaltaravtal
- Byte av avtal om drift/underhåll för det nya värmesystemet inkl. inomhusgivare
- Gruppavtal för bredband enligt stämmobeslut

Besiktningar
För att hålla fastigheten i gott skick genomförs besiktningar.
Regelbunden besiktning sker av brandsäkerheten enligt avtal med Brandsäkra, hissbesiktning enligt avtal med Kiwa.
Årlig besiktning av lekplatsen, gården och stadgeenlig fastighetsbesiktning görs av HSB. Radonmätningar och OVK sker i enlighet med lagstadgade tidsintervall.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:
2021: rörelsestyrd LED-belysning installerades i trappuppgångarna, källargångar och tvättstugor, hissarna renoverades, frånluftsfläktar byttes.
2022: Brister i taksäkerhet för snöröjningen åtgärdades. Tilluftsventilerna byttes i lägenheterna.
2023: Takunderhåll genomfördes i samband med installation av solpaneler.
2024: Rensning av samtliga ventilationskanaler i fastigheten.
2025: Underhåll och nyinvesteringar i värmesystemet samt byte av samtliga radiatorventiler.

Genomfört planerat underhåll och investeringar under räkenskapsåret
Investeringar
-I samband med underhåll av värmesystemet gjordes en investering i inomhusgivare för att få kunskap om värmefördelningen mellan fastighetens lägenheter och därmed hitta åtgärder för ett jämnare inomhusklimat.
-Investeringen i solpaneler har gett 58 MWh under 2025.

Plan för säkerhet och trygghet i föreningen
- Avtal med Brandsäkra om regelbunden kontroll av allmänna utrymmen bl.a. att ingenting förvaras i trappor eller våningsplanen vilket kan försvåra vid brand eller utrymning
- Årlig slamsugning av gårdens brunnar

Övriga händelser
Informationer till medlemmarna har skett på föreningens hemsida, via e-post och anslag i portarna. För kontakter mellan medlemmarna finns föreningens Facebookgrupp ”Grannar i brf Svanen”.
Föreningen har två gästlägenheter som boende kan hyra via hemsidan där hyresvillkor och ansvarsfrågor för respektive lägenhet framgår.

Föreningen har två städdagar per år med arbete inomhus och utomhus. I samband med städdagarna finns container för grovsopor från allmänna utrymmen, gården och för medlemmarnas egna grovsopor.

Dokument-ID 09222115557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	87	82	122	132
Skuldsättning, kr/kvm	1 201	1 315	941	1 124	1 181
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 206	1 315	945	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	214	244	200	167	157
Årsavgifter, kr/kvm	931	820	735	692	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	931	827	798	770
Nettoomsättning, tkr	8 148	7 246	6 448	6 213	5 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	-722	-933	-808	-1 030	-5 675
Soliditet, %	89	88	91	90	89

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 283 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, samt höja sparandet har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 6% fr o m 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsgiften är främst beroende av framtida kostnadsökningar och investeringar.

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

Dokument-ID 092221155557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	17 025 122	0	443 277	17 468 399
Kapitaltillskott/extra insats, kr	49 785 299	0	0	49 785 299
Upplåtelseavgifter, kr	25 624 888	0	0	25 624 888
Underhållsfond, kr	5 712 469	0	0	5 712 469
S:a bundet eget kapital, kr	**98 147 778**	**0**	**443 277**	**98 591 055**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 006 890	-933 209	0	-11 940 099
Årets resultat, kr	-933 209	933 209	-721 588	-721 588
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-11 940 099**	**0**	**-721 588**	**-12 661 687**
S:a eget kapital, kr	**86 207 679**	**0**	**-278 311**	**85 929 368**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 969 kr samt ianspråktagande skett med 24 969 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	-11 940 099
Årets resultat, kr	-721 588
Reservation till underhållsfond, kr	-24 969
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-12 661 687**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 661 687**

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

Dokument-ID 092221155557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 147 937	7 245 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 509	13 640
Summa Rörelseintäkter		**8 233 446**	**7 259 570**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 362 526	-5 414 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-988 128	-905 134
Personalkostnader	Not 6	-231 980	-180 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 072 278	-1 316 487
Summa Rörelsekostnader		**-8 654 912**	**-7 816 609**
Rörelseresultat		**-421 465**	**-557 039**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10 640	13 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 483	-389 487
Summa Finansiella poster		**-300 123**	**-376 170**
Resultat efter finansiella poster		**-721 588**	**-933 209**
Resultat före skatt		**-721 588**	**-933 209**
Årets resultat		**-721 588**	**-933 209**

Dokument-ID 092221155557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	Not 7	93 405 177	92 180 193
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	955 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**93 405 177**	**93 135 193**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**93 405 677**	**93 135 693**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 843	4 977
Aktuell skattefordran		15 504	23 168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 192 406	1 639 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	848 726	819 947
Summa Kortfristiga fordringar		**3 065 479**	**2 487 214**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	232 732	2 546 817
Summa Kassa och bank		**232 732**	**2 546 817**
Summa Omsättningstillgångar		**3 298 212**	**5 034 031**
Summa Tillgångar		**96 703 889**	**98 169 724**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 878 586	92 435 309
Fond för yttre underhåll		5 712 469	5 712 469
Summa Bundet eget kapital		**98 591 055**	**98 147 778**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 940 099	-11 006 890
Årets resultat		-721 588	-933 209
Summa Ansamlad förlust		**-12 661 687**	**-11 940 099**
Summa Eget kapital		**85 929 368**	**86 207 679**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 000 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**3 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 403 549	7 249 131
Leverantörsskulder		253 231	599 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	36 873	25 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 080 868	1 087 159
Summa Kortfristiga skulder		**10 774 521**	**8 962 045**
Summa Skulder		**10 774 521**	**11 962 045**
Summa Eget kapital och skulder		**96 703 889**	**98 169 724**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-421 465	-862 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 072 278	1 622 129
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 072 278**	**1 622 129**
Erhållen ränta	1 017	13 317
Erlagd ränta	-326 417	-351 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 325 413**	**421 140**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	263 005	-487 382
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-305 008	351 163
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-42 003**	**-136 219**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 283 410**	**284 921**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 342 262	-1 195 987
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 342 262**	**-1 195 987**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	443 277	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-845 582	2 885 558
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-402 305**	**2 885 558**
Årets kassaflöde	**-1 461 157**	**1 974 492**
Likvida medel vid årets början	**3 880 935**	**1 906 443**
Likvida medel vid årets slut	**2 419 778**	**3 880 935**

Dokument-ID 092221155557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

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) för en första gång samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Jämförelsetalen 2024 har inte räknats om.

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.

Dokument-ID 09222115557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 739 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Dokument-ID 09222115557576917213 Signerat BÖ, JT, LÅ, MS, CL1, CL2, VW, DR, CG, LZ

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 263 294	6 388 887
	Hyror garage och parkeringsplatser	762 705	695 916
	Hyror övrigt	25 498	38 335
	Övriga primära intäkter	123 275	130 448
	Summa Bruttoomsättning	**8 174 772**	**7 253 586**
	Hyresbortfall	-26 835	-7 656
	Summa	**-26 835**	**-7 656**
	Summa Nettoomsättning	**8 147 937**	**7 245 930**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	54 983	0
	Övriga sekundära intäkter	30 526	13 640
	Summa Övriga rörelseintäkter	**85 509**	**13 640**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 013 713	-853 610
	Snö och halk-bekämpning	-69 809	-101 777
	Reparationer	-378 625	-331 783
	Planerat underhåll	-24 969	-204 689
	Försäkringsskador	-208 645	-101 236
	El	-468 847	-366 646
	Uppvärmning	-786 898	-1 116 336
	Vatten	-415 990	-423 127
	Sophämtning	-249 394	-309 452
	Fastighetsförsäkring	-109 174	-100 159
	Kabel-TV och bredband	-77 824	-80 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-169 277	-161 251
	Tomträttsavgäld	-1 357 000	-1 237 750
	Övriga driftkostnader	-32 360	-25 755
	Summa Driftskostnader	**-5 362 526**	**-5 414 202**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-719 042	-678 333
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 439	-29 328
	Administrationskostnader	-78 343	-33 993
	Extern revision	-20 000	-14 625
	Medlemsavgifter	-34 920	-33 300
	Föreningsverksamhet	-37 014	-21 757
	Övriga förvaltningskostnader	-85 370	-93 798
	Summa Övriga externa kostnader	**-988 128**	**-905 134**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-193 679	-171 000
	Sociala avgifter	-38 301	-3 786
	Summa Personalkostnader	**-231 980**	**-180 786**

Not 7	Byggnader och tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 899 847	134 658 860
	Årets investeringar	3 297 262	240 987
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**138 197 109**	**134 899 847**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-42 719 654	-41 403 167
	Årets avskrivningar	-2 072 278	-1 316 487
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 791 932**	**-42 719 654**
	Byggnader och tomträtt	**93 405 177**	**92 180 193**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	337 000	463 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	150 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	84 000	94 000
	Summa	**311 421 000**	**289 557 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	98 060 200	98 060 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**98 060 200**	**98 060 200**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 187 045	1 334 118
	Övriga fordringar	5 361	305 004
	Summa Övriga fordringar	**2 192 406**	**1 639 122**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	-11 657	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	860 383	819 947
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**848 726**	**819 947**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	143 617	2 409 870
	SEB	89 116	136 948
	Summa Kassa och bank	**232 732**	**2 546 817**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,45%	2026-11-09	2 850 000	150 000
SBAB Bank AB	2,91%	2026-12-09	2 071 735	622 813
SBAB Bank AB	2,88%	2026-12-09	4 481 814	72 769
			9 403 549	**845 582**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 403 549
Kortfristig del	9 403 549
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	845 582
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 339 998
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,45%	2026-11-09	2 850 000	150 000
SBAB Bank AB	2,91%	2026-12-09	2 071 735	622 813
SBAB Bank AB	2,88%	2026-12-09	4 481 814	72 769
			9 403 549	**845 582**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 403 549
Kortfristig del	9 403 549

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	36 873	25 975
	Summa Övriga skulder	**36 873**	**25 975**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	675 556	603 218
	Upplupna räntekostnader	928	37 862
	Övriga upplupna kostnader	404 384	446 079
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 080 868**	**1 087 159**

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-29.

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 nr 321 Svanen i Stockholm

Org.nr 716421-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholms 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557576993269 Signerat CG, LZ

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 nr 321 Svanen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Granath
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576993269 Signerat CG, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Beatrice Öhrnberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:58:35

Jonas Thulin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:59:09

Lage Åsman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:22:05

Maria Siederer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:04:57

Christina Lindholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:03:23

Christina Lindfors
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:28:15

Viktoria Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 22:47:20

Danijela Ruzicka
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:29:44

Carl Granath
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:49:09

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:17:30

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Granath
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:56:44

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:16:38

EGNA ANTECKNINGAR

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf …..….....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.





