



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 250 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 752 kr/kvm	 Skuldsättning 3 200 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 200 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 862 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Murklan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
250 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
8 752 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 200 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
200 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
862 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Murklan i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 716413-9714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:322		1981 och 1982

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
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 102
116	p-platser	0
126	garageplatser	1 890
1	lokal (hyresrätt)	20
34	gästparkeringar, var av 12 med laddplats för el-bil	0
Totalt 478 objekt		20 012

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok, 80 st 3 rok, 68 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Stafrin	Ordförande
Sven-Åke Hansson	Ledamot
Anders Bo Dahlqvist	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot
Ulrika Bjärnkvist	Ledamot
Mattias Törnquist	Ledamot
Pernilla Löfgren	Ledamot
Duminda Manukularatne	Ledamot
Charlotta Lohman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Bjärnkvist, Charlotta Lohman och Duminda Manukularatne.

Under året har Carolina Källberg och Emelie Magnefors flyttat från föreningen och därav avslutat sina uppdrag i förtid.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Törnquist, Lennart Stafrin, Duminda Manukularatne och Lina Wibron.

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

Valberedning har varit: Anna Nilsson (sammankallande) och Michaela Söderberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007-2012	Målning av husen
2009	Takbyte
2012	Ombyggnad av sophertering till nedgrävda moloker
2013	Två gårdshus har byggts om, totalt finns nu tre källsorteringsrum
2013-2016	Byte av kulvert mellan husen
2014	Fasadunderhåll, två tvättstugor renoveras med nya ytskikt.
2015	Fasadunderhåll, takåtgärder i form av byte av gångbryggor och att sätta upp fästöglor.
2016	Byte av bostadsdörrar, fasadunderhåll.
2017	Asfaltering efter kulvertbyte, visst fasadunderhåll
2018	Asfalterat om delar av området, grönområde har delvis gallrats och rensats, takreparationer efter snörik vinter, byggt en till sandlåda på område tre, en tvillingunga köptes in till lekplatsen, byte av dagvattenbrunn, spolning av avloppens bottenstammar.
2019	Renoverat ytskikten på de två återstående tvättstugorna, bytt staket på bollplanen, bytt ventilationen i bastun/relaxen, målning av fasaderna och bytt vissa delar av tak, monterat dörrstoppar på bostadsdörrarna, gjort vätskebehandling av värmesystemet, spolat alla avloppsstammar från bostaden och ut, bytt ut skadade bredbandskablar efter kulvertbytet, renovering av entrén i kvartershus 2, radonmätning.
2020	Byte till digitalt passersystem i tvättstugorna, föreningslokalen och bastun. Målning av fasader och garageportar, bytt vissa delar av tak. Bytt ut en gungställning för att följa säkerhetsstandard. Ett övernattningsrum har iordningställts. Punktbelysningen på parkeringarna är bytta till LED. Installerat vattenlarm i kök.
2021	Påbörjat byte av fönster och fönsterdörrar. Samlingslokalen har byggts om. Våtutrymmena i bostäderna har besiktigats. Inköp utav postboxar. Renovering av entrén i kvartershus 1.
2022	Bytet av fönster och fönsterdörrar har fortsatt under året. Byte av ventiler i varmvattencirkulationssystemet för tappvatten samt injusterings. Fortsatt målning av fasader. Gallrat ur växtlighet som kan skada fastigheten. Sundsvall elnät har bytt ut nätstationen på området.
2023	Målning av hus nr 3, 4 och 19 har målats. Byte av radiatorventiler samt injusterings av värmesystemet.
2024	Målning av hus nr 21, 23 samt 24. Slutförande av bytet av radiatorventiler. Asfaltering av skadade områden. Installerat 4 st publika laddstolpar.
2025	Målning av hus på Luleå vägen 201-207 Hel ommålning. 273-287 framsida samt toppgavel (2 sidor). 257-271 framsida samt toppgavel (2 sidor) och gavel. 63-73 Baksida samt gavel väst 3 st frd framsida. Installerat 8 st publika laddstolpar. Byte av passersystem till bokningsbara ytor.

Några avtal som föreningen nyttjat sig av under året är:

- Snöröjningen med Maskinringen.
- Elavtal med Sundsvall Energi.
- Parkeringsbevakningen med Parkster.
- Bredband och TV med Tele2
- Vicevärdsavtalet och det administrativa avtalet med HSB Södra Norrland.
- Tekniska fastighetsförvaltningen med HSB Södra Norrland.
- Inkassotjänsten med Alektum Group.
- Fastighetsförsäkringen hos Folksam.
- Skadedjursavtal med Nomor.

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

Fortsätta med målning av husens fasader.
Garageåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 272 och under året har det tillkommit 13 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	214	276	345	375
Skuldsättning, kr/kvm	3 200	3 269	3 341	3 766	3 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 538	3 613	3 690	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	200	192	165	163	168
Årsavgifter, kr/kvm	862	854	845	837	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	814	803	875	866
Nettoomsättning, tkr	16 389	16 283	16 024	15 827	15 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 837	373	2 535	2 376	3 615
Soliditet, %	34	32	32	30	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 712 600	0	0	2 712 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 520 505	0	183 619	7 704 125
S:a bundet eget kapital, kr	10 233 105	0	183 619	10 416 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 197 741	372 611	-183 619	22 386 732
Årets resultat, kr	372 611	-372 611	1 837 355	1 837 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 570 352	0	1 653 736	24 224 087
S:a eget kapital, kr	32 803 457	0	1 837 355	34 640 812

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 711 000 kr samt ianspråktagande skett med 527 381 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	22 570 352
Årets resultat, kr	1 837 355
Reservation till underhållsfond, kr	-711 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	527 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 224 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 224 088
------------------------------------	-------------------

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	16 389 091	16 265 307
Övriga rörelseintäkter		10 422	17 813
Summa Rörelseintäkter		16 399 513	16 283 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 728 191	-10 912 162
Övriga externa kostnader	Not 4	-327 661	-303 246
Personalkostnader	Not 5	-202 611	-228 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 633 259	-2 435 443
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-183 398	-399 229
Summa Rörelsekostnader		-13 075 121	-14 278 081
Rörelseresultat		3 324 392	2 005 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 231	279 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 636 268	-1 912 143
Summa Finansiella poster		-1 487 037	-1 632 428
Resultat efter finansiella poster		1 837 355	372 611
Resultat före skatt		1 837 355	372 611
Årets resultat		1 837 355	372 611

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	89 701 059	90 866 696
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	83 963
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		89 701 059	90 950 659
Summa Anläggningstillgångar		89 701 059	90 950 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 862	8 337
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 786 934	1 511 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 600 582	1 389 360
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 402 378	2 909 689

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	7 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	563 691	7 530 814
<i>Summa Kassa och bank</i>		563 691	7 530 814

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

		11 966 069	10 440 504
		101 667 128	101 391 162

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 712 600	2 712 600
Fond för yttre underhåll	7 704 125	7 520 505
Summa Bundet eget kapital	10 416 725	10 233 105

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 386 732	22 197 741
Årets resultat	1 837 355	372 611
Summa Fritt eget kapital	24 224 087	22 570 352

Summa Eget kapital

34 640 812 32 803 457

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 783 908	29 554 354
Summa Långfristiga skulder		32 783 908	29 554 354

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 257 098	35 856 652
Leverantörsskulder		693 193	759 116
Skatteskulder		39 080	19 506
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	237 700	265 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 015 338	2 132 963
Summa Kortfristiga skulder		34 242 409	39 033 352

Summa Skulder

67 026 317 68 587 706

Summa Eget kapital och skulder

101 667 128 101 391 162

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 324 392	2 005 038
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 633 259	2 435 443
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 633 259	2 435 443
Erhållen ränta	34 332	279 715
Erlagd ränta	-1 665 371	-2 017 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 326 611	2 702 479
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-140 249	-99 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-162 286	-102 842
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-302 535	-202 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 024 076	2 500 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 383 659	-2 495 211
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 383 659	-2 495 211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 370 000	-1 380 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 370 000	-1 380 000
Årets kassaflöde	1 270 417	-1 375 087
Likvida medel vid årets början	8 998 191	10 373 277
Likvida medel vid årets slut	10 268 608	8 998 191

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	68173 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	15 609 672	15 454 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	761 924	765 357
	Övriga primära intäkter	32 194	60 614
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 403 791	16 280 807
	Hysesbortfall	-14 700	-15 500
	<i>Summa</i>	-14 700	-15 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 389 091	16 265 307

I årsavgiften 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	-1 284 442	-1 221 117
	Snö och halk-bekämpning	-428 356	-620 109
	Reparationer	-824 348	-1 497 342
	Planerat underhåll	-527 381	-1 083 093
	Försäkringsskador	-292 271	-484 510
	El	-394 050	-412 726
	Uppvärmning	-2 127 411	-2 016 729
	Vatten	-1 489 843	-1 405 089
	Sophämtning	-589 957	-521 323
	Fastighetsförsäkring	-1 006 644	-918 807
	Kabel-TV och bredband	-369 516	-369 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-379 574	-360 000
	Övriga driftkostnader	-14 399	-1 853
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 728 191	-10 912 162

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 311	-11 891
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 412	-18 178
	Administrationskostnader	-35 297	-61 837
	Extern revision	-24 000	-24 000
	Konsultkostnader	-131 095	-82 354
	Medlemsavgifter	-68 300	-68 300
	Föreningsverksamhet	-9 826	-16 327
	Övriga förvaltningskostnader	-16 420	-20 359
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-327 661	-303 246
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-136 500	-140 996
	Revisionsarvode	-8 746	-8 746
	Övriga arvoden	-11 416	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-26 640
	Sociala avgifter	-45 949	-51 619
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 611	-228 001
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 175 362	-1 986 172
	Avskrivning på markanläggning	-457 897	-449 272
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 633 259	-2 435 443
Not 7	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-183 398	-399 229
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-183 398	-399 229

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 908 819	98 993 844
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 349 625	3 349 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 468 531	15 353 431
	Årets investeringar	1 651 020	4 784 375
	Årets försäljningar/utrangeringar	-235 500	-754 300
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	123 142 495	121 726 975
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 860 278	-28 779 906
	Årets avskrivningar	-2 633 260	-2 435 444
	Återförda avskrivningar	52 102	355 071
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-33 441 436	-30 860 279
	Utgående redovisat värde	89 701 059	90 866 696
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 455 000	1 387 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 850 000	1 850 000
	Summa	132 705 000	121 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 371 400	80 371 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	80 371 400	80 371 400

Årets investering 2025 gäller 8 st laddstolpar samt målning fasad.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	83 963	1 973 898
	Årets investeringar	1 567 057	575 333
	Omklassificering till byggnad	-1 651 020	-2 465 268
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	83 963

Årets investering 2025 gäller, värmeventiler, målning och laddstolpar.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 704 917	1 467 376
	Övriga fordringar	82 017	44 616
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 786 934	1 511 992
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	114 900	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 485 683	1 389 360
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 600 582	1 389 360
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB placering tom 2026-04-14	7 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	563 691	7 530 814
	<i>Summa Kassa och bank</i>	563 691	7 530 814

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,57%	2026-12-01	1 182 744	40 000
Stadshypotek	3,13%	2030-10-30	10 440 000	120 000
Stadshypotek	2,82%	2027-06-01	22 863 908	400 000
Swedbank	0,82%	2026-01-23	9 900 000	300 000
Swedbank	0,82%	2026-01-23	2 050 000	100 000
Swedbank	3,70%	2026-03-25	7 686 079	300 000
Swedbank	3,70%	2026-03-25	9 918 275	100 000
			64 041 006	1 360 000

Långfristig del	32 783 908
Nästa års amortering av långfristig skuld	520 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 737 098
Kortfristig del	31 257 098
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	213 971	256 635
Övriga kortfristiga skulder	23 729	8 479
<i>Summa Övriga skulder</i>	237 700	265 114

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 288 058	1 288 634
Upplupna räntekostnader	71 321	100 424
Övriga upplupna kostnader	655 959	743 905
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 015 338	2 132 963

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Murklan i Sundsvall, org.nr. 716413-9714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Murklan 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Murklan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Hjalmarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lennart Stafrin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:22:41



Duminda Manukularatne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:22:58



Mattias Törnquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:23:24



Ulrika Bjärnkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:30:59



Jörgen Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:21:51



Sven-Åke Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:36:39



Pernilla Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:24:43



Anders Bo Dahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:54:21



Charlotta Lohman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:30:37



Erik Hjalmarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:44:57



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:58:29



Revisionsberättelse 2025

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

Erik Hjalmarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:46:44



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:57:37



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.