



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 283 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 929 kr/kvm	 Skuldsättning 5 247 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 341 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 335 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
283 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

Styrelsen är nöjd med sparande och målet är att alltid ligga lägst med 250 kr/kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 929 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

Styrs av hur väl vi sköter vår underhållplan. Här kan vi bli bättre.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 247 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

Skuldsättning ligger på en normalnivå.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och att den beöms som låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
341 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

Dessa ökar, främst på ökade fjärrvärme, el och elnätsavgifter. I Ert nyckeltal ingår även IMD för lägenheterna.

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
1 335 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

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 Granbacken I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0700 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 3:1	1952-03-21	1953
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
2	lokaler (hyresrätt)	266
1	förråd	20
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 601
20	garageplatser	300
19	p-platser	0
Totalt 87 objekt		3 187

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Frida Ahlbom	Ordförande
Margaretha Sund	Ledamot
Jonas Holm	Ledamot
Gunilla Hellsten	Ledamot
Anders Wallner	Ledamot
Björn Klasson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Ahlbom, Margaretha Sund och Gunilla Hellsten.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Hellsten, Margaretha Sund, Magnus Jonsson och Frida Ahlbom.

Revisorer har varit: Kjell Lundberg vald av föreningsstämmanen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Thord Fredlund (sammankallande) och Christer Wiik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar och en övrig närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2025-06-11.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som en kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond och föreningen följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har gjort följande större åtgärder senaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av balkonger samt renovering av fasader. Extra trädgårdsarbete på de gemensamma grönytorna. Byte av torktumlaren i tvättstugan.
2022	Löpande underhåll.
2023	Löpande underhåll
2024	Målning av parkeringsplatser. Löpande underhåll.
2025	Påbörjat arbete med de fristående garagen. Renovering av affärslokalen i hus 31.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Byte garageportar. Omstrukturering av föreningens källsortering. Byte av värmeväxlare och delar i värmecentral. Uppdatering av TV.
2027-2028	Takbesiktning inför ev takbyte 2029-2030.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	219	170	135	221
Skuldsättning, kr/kvm	5 247	5 402	5 559	6 309	5 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 429	6 621	6 813	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	341	329	275	270	274
Årsavgifter, kr/kvm	1 335	1 242	1 192	983	964
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 238	1 162	1 035	1 006	992
Nettoomsättning, tkr	3 945	3 703	3 300	2 904	2 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	395	180	34	85	202
Soliditet, %	30	29	28	27	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	79 720	0	0	79 720
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 918 264	0	151 000	2 069 264
S:a bundet eget kapital, kr	1 997 984	0	151 000	2 148 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 148 453	179 820	-151 000	5 177 273
Årets resultat, kr	179 820	-179 820	394 771	394 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 328 273	0	243 771	5 572 044
S:a eget kapital, kr	7 326 257	0	394 771	7 721 028

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 328 273
Årets resultat, kr	394 771
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 572 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 572 044
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 944 820	3 703 239
Övriga rörelseintäkter		1 299	0
Summa Rörelseintäkter		3 946 119	3 703 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 295 195	-2 245 283
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 692	-73 485
Personalkostnader	Not 5	-57 859	-64 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-507 126	-507 126
Summa Rörelsekostnader		-2 958 872	-2 890 553
Rörelseresultat		987 247	812 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 736	42 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 212	-675 860
Summa Finansiella poster		-592 476	-632 866
Resultat efter finansiella poster		394 771	179 820
Resultat före skatt		394 771	179 820
Årets resultat		394 771	179 820

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 787 266	23 294 392
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	259 740	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 047 006	23 294 392
Summa Anläggningstillgångar		23 047 006	23 294 392

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		340	22 732
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	958 031	758 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	187 247	150 845
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 145 618	931 610
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 104 220	932 152
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 104 220	932 152
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	85 525	237 514
<i>Summa Kassa och bank</i>		85 525	237 514
Summa Omsättningstillgångar		2 335 363	2 101 276
Summa Tillgångar		25 382 369	25 395 668

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 720	79 720
Fond för yttre underhåll	2 069 264	1 918 264
Summa Bundet eget kapital	2 148 984	1 997 984
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 177 273	5 148 453
Årets resultat	394 771	179 820
Summa Fritt eget kapital	5 572 044	5 328 273
Summa Eget kapital	7 721 028	7 326 257

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1310 918 286	9 655 833
Summa Långfristiga skulder	10 918 286	9 655 833
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 803 192	7 565 645
Leverantörsskulder	159 352	303 558
Skatteskulder	Not 144 744	7 070
Övriga kortfristiga skulder	Not 1540 515	39 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16735 252	497 525
Summa Kortfristiga skulder	6 743 055	8 413 577
Summa Skulder	17 661 341	18 069 410
Summa Eget kapital och skulder	25 382 369	25 395 668



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	987 247	812 686
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	507 126	507 126
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	507 126	507 126
Erhållen ränta	25 698	40 214
Erlagd ränta	-620 756	-687 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	899 315	672 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 302	-35 942
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	95 475	168 580
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	71 172	132 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 487	805 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-259 740	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259 740	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	210 748	305 598
Likvida medel vid årets början	1 900 077	1 594 478
Likvida medel vid årets slut	2 110 824	1 900 077



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5169 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	3 317 376	3 084 168
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	73 673	66 179
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 000	81 000
	Årsavgifter övrigt	270 000	270 000
	Hyror lokaler	78 792	79 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	138 300	115 800
	Hyror förbrukningsbaserad	2 490	2 985
	Hyror övrigt	2 496	2 080
	Övriga primära intäkter	19 637	11 089
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 983 764	3 712 509
	Hyresbortfall	-38 944	-9 270
	<i>Summa</i>	-38 944	-9 270
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 944 820	3 703 239

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-584 370	-579 123
	Snö och halk-bekämpning	-114 430	-155 480
	Reparationer	-103 731	-80 437
	Planerat underhåll	0	-10 507
	Försäkringsskador	-8 470	0
	El	-217 417	-199 614
	Uppvärmning	-725 175	-710 002
	Vatten	-143 818	-139 963
	Sophämtning	-98 834	-89 852
	Fastighetsförsäkring	-77 762	-67 260
	Kabel-TV och bredband	-133 400	-123 139
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 320	-86 600
	Övriga driftkostnader	-1 468	-3 306
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 295 195	-2 245 283

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 387	-5 230
	Extern revision	-21 125	-16 000
	Konsultkostnader	-14 850	-22 500
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Övriga förvaltningskostnader	-27 830	-8 255
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 692	-73 485
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-36 000
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-10 000	-14 200
	Sociala avgifter	-12 859	-11 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 859	-64 658
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-496 293	-496 293
	Avskrivning på markanläggning	-10 833	-10 833
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-507 126	-507 126

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 335 751	32 335 751
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 840	43 840
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	162 500	162 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 542 091	32 542 091
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 247 699	-8 740 573
	Årets avskrivningar	-507 126	-507 126
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 754 825	-9 247 699
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 787 266	23 294 392
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	21 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	497 000	948 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	377 000	377 000
	<i>Summa</i>	30 274 000	28 325 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 637 000	18 637 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 637 000	18 637 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Renovering lokal	259 740	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	259 740	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	921 079	730 411
	Övriga fordringar	36 952	27 622
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	958 031	758 033

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 818	2 780
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 429	148 065
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	187 247	150 845

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	1 104 220	932 152
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 104 220	932 152

Handelsbankens placeringar har 1.50%. Totalt är det 5 placeringar, 152 167 kr, 212 648 kr, 211 919 kr, 264 444 kr och 263 042 kr.

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

Kassa och bank

Bankkonto 4	84 825	234 614
Bankkonto 8	700	2 900
<i>Summa Kassa och bank</i>	85 525	237 514

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,05%	2026-02-13	803 192	0
Stadshypotek	3,98%	2030-09-30	1 762 453	0
Stadshypotek	3,10%	2026-12-01	4 500 000	0
Stadshypotek	3,48%	2027-09-30	1 692 253	0
Stadshypotek	3,78%	2029-09-30	1 463 580	0
Stadshypotek	4,26%	2027-12-01	6 500 000	500 000
			16 721 478	500 000

Långfristig del	10 918 286
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 303 192
Kortfristig del	5 803 192
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	4 744	7 070
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 744	7 070

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	724	0
Inre fond	39 538	39 538
Övriga kortfristiga skulder	253	241
<i>Summa Övriga skulder</i>	40 515	39 779

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	293 490	294 354
Upplupna räntekostnader	37 478	41 022
Övriga upplupna kostnader	404 284	162 149
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	735 252	497 525

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-14.

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 Granbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Granbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Granbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hudiksvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Lundberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Frida Ahlbom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:31:13



Per Jonas Ingva Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:21:43



Anders Wallner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:16:35



Björn Klasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:05:31



Margaretha Sund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:40:17



Gunilla Hellsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:14:27



Kjell Ove Elis Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:58:37



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:52:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Ove Elis Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:00:50



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:51:57



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.