



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 205 kr/kvm	 Investeringsbehov 12 800 kr/kvm	 Skuldsättning 4 913 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 951 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Björktrasten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
205 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

Budgetering sker årligen så att det egna kapitalet skall växa till en nivå motsvarande det framtida bedömda underhållsbehovet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 800 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50 årig investerings och -underhållsplan som revideras årligen.

De största investeringarna som gjorts under 2025 är relining av avloppsstammar samt ombyggnation av en hyreslokal till två bostadsrättslägenheter. Båda dessa investeringar slutförs under 2026. Under den närmaste 5 års perioden är investeringsbehoven enligt plan lägre, men yttre omständigheter kan förändra bilden.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 913 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

Inga större investeringar som kräver ytterligare belåning ligger i planerna för den närmaste 5 årsperioden, vilket kommer att resultera i att skuldsättningen minskar något utifrån de amorteringar av befintlig belåning som sker årligen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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

Föreningen har för att minimera räntekänsligheten fördelat lånen över en period på 5 år. Ytterligare belåning under de närmaste 5 åren är inte planerat (se skuldsättning).

NYCKELTAL



Energikostnad
202 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

Fönsterbytet och installationen av detektorstyrd LED belysning såväl inomhus som utomhus, har minskat energiförbrukningen. Under 2023 installerades nya kombistolpar för motorvärmare och elladdning. Förbrukningskostnaden för dessa belastas förhyraren, vilket har minskat föreningens energikostnad. Föreningens energikostnader utgörs i huvudsak av fjärrvärme som levereras av kommunens fjärrvärmebolag, vilket innebär att föreningens möjligheter att påverka kostnadsutvecklingen är begränsade. Även vattenkostnaderna har ökat till följd av kommunens successiva taxehöjningar under de senaste åren.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
951 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 arbetar med en 50-årig investerings- och underhållsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Utifrån framtagna femårsprognos bedömer styrelsen att behovet av avgiftsökningar kommer att ligga på en klart lägre nivå de närmaste 5 åren än under de 3 senaste åren under förutsättning att inte ränteläget åter stiger till 2023 års nivåer. Även kostnadsutveckling av våra taxebundna avgifter i form av fjärrvärme och vatten kan negativt påverka möjligheten att hålla avgifterna på en stabil 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 HSB brf Björktrasten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0719 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björktrasten 5	1950-01-16	1950, 1951 och 1952
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
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 425
9	lokaler (hyresrätt)	813
17	förråd	75
1	lägenheter (hyresrätt)	65
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	759
9	garageplatser	135
89	p-platser	0
Totalt 271 objekt		10 272

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 29 st 1 rok, 77 st 2 rok, 31 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Gunnar Björk	Ordförande
Åsa Eriksson	Ledamot
Helené Berggren	Ledamot
Annika Lidgren	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Ledamot HSB
Erik Hellqvist	Ledamot
Linda Henriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gunnar Björk, Helene Berggren, Erik Hellqvist och suppleant Linda Henriksson. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Gunnar Björk, Helene Berggren och Åsa Eriksson.

Revisorer har varit: Stefan Svedberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Åslund och Margot Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-26, varvid planen uppdaterades.

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. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas under kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 568 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av övervakningskameror i alla källargångar samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018).
2021	Byte av fönster i lägenheter, trapphus och lokaler.
2022	Färdigställande av fönsterbyte. Upphandling inför byte av motorvärmastolpar till så kallade kombistolpar.
2023	Byte av motorvärmastolpar till kombistolpar. Genomförd takbesiktning. Genomförd balkongbesiktning. Genomförd skyddsrumsbesiktning. Upphandling inför relining av avloppsstammar. Iordningsställande av 3 nya parkeringsplatser samt ommålning av samtliga parkeringsrutor. Påbörjad radonmätning.
2024	Fortsatt Relining. Åtgärder utifrån radonmätning. Takåtgärder utifrån takbesiktning.
2025-2026	Färdigställande av Relining. Ombyggnation av lokal till lägenheter. Åtgärder utifrån Radonmätning och OVK. Takåtgärder utifrån takbesiktning. Eventuellt införande av IMD.

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

Årtal	Åtgärd
2027-2031	Byte av tak och -stuprännor. Byte av värmekulvertar. Ommålning källare och trappuppgångar. Byte av ytterportar. Inrättande av digitalt bokningssystem för tvättstugor.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	157	163	197	130
Skuldsättning, kr/kvm	4 913	4 499	4 095	4 227	4 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 495	5 032	4 556	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	202	194	177	163	171
Årsavgifter, kr/kvm	951	866	752	746	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	866	782	752	724
Nettoomsättning, tkr	9 703	8 863	7 994	7 555	7 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	-297	-240	183	-207
Soliditet, %	15	16	18	18	17

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	244 912	0	0	244 912
Upplåtelseavgifter, kr	5 647 908	0	0	5 647 908
Underhållsfond, kr	5 920 939	0	466 062	6 387 001
S:a bundet eget kapital, kr	11 813 759	0	466 062	12 279 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 495 834	-296 614	-466 062	-3 258 511
Årets resultat, kr	-296 614	296 614	485 317	485 317
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 792 448	0	19 255	-2 773 194
S:a eget kapital, kr	9 021 311	0	485 317	9 506 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 568 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 938 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	-2 792 449
Årets resultat, kr	485 317
Reservation till underhållsfond, kr	-568 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 773 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 773 194
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 702 662	8 862 446
Övriga rörelseintäkter		3 304	30 586
Summa Rörelseintäkter		9 705 966	8 893 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 978 402	-6 024 343
Övriga externa kostnader	Not 4	-163 218	-206 231
Personalkostnader	Not 5	-99 777	-97 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 522 422	-1 655 342
Summa Rörelsekostnader		-7 763 819	-7 983 813
Rörelseresultat		1 942 148	909 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 821	69 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 503 651	-1 275 220
Summa Finansiella poster		-1 456 830	-1 205 833
Resultat efter finansiella poster		485 317	-296 614
Resultat före skatt		485 317	-296 614
Årets resultat		485 317	-296 614



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	44 385 390	45 880 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	27 806
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	10 560 285	3 224 868
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 945 675	49 132 679
Summa Anläggningstillgångar		54 945 675	49 132 679
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 682	351
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 338 004	4 401 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	551 006	721 487
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 895 692	5 123 644
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 073 715	3 051 217
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 073 715	3 051 217
Summa Omsättningstillgångar		7 969 407	8 174 861
Summa Tillgångar		62 915 082	57 307 540

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 892 820	5 892 820
Fond för yttre underhåll	6 387 001	5 920 939
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 279 821	11 813 759
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 258 511	-2 495 834
Årets resultat	485 317	-296 614
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 773 193	-2 792 449
Summa Eget kapital	9 506 628	9 021 310

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1340 576 278	38 686 816
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	40 576 278	38 686 816
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 890 000	7 529 936
Leverantörsskulder	1 531 532	742 582
Skatteskulder	45 972	26 498
Övriga kortfristiga skulder	Not 14176 459	140 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 188 213	1 159 855
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 832 176	9 599 413
Summa Skulder	53 408 454	48 286 229
Summa Eget kapital och skulder	62 915 082	57 307 540



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 942 148	909 219
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 522 422	1 655 342
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 522 422	1 655 342
Erhållen ränta	52 709	61 486
Erlagd ränta	-1 506 428	-1 236 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 010 850	1 389 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	454 186	44 868
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	875 476	-27 346
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 329 662	17 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 340 512	1 407 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 335 418	-2 962 416
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 335 418	-2 962 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	5 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 474	-623 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 249 526	4 376 064
Årets kassaflöde	254 620	2 820 849
Likvida medel vid årets början	7 015 189	4 194 340
Likvida medel vid årets slut	7 269 810	7 015 189



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:	5-40 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	15 334 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	8 131 764	7 392 480
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 000	216 000
	Årsavgifter lokaler	382 020	347 304
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	47 542	0
	Hyror bostäder	54 120	49 200
	Hyror lokaler	446 065	418 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	375 084	341 016
	Hyror förbrukningsbaserad	18 709	29 107
	Hyror övrigt	49 513	48 550
	Övriga primära intäkter	61 993	53 215
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 782 810	8 895 180
	Hysesbortfall	-80 148	-32 734
	<i>Summa</i>	-80 148	-32 734
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 702 662	8 862 446

I årsavgifter bostäder andelstalsberäknade ingår värme, vatten och kabeltv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 638 544	-1 689 896
	Snö och halk-bekämpning	-117 382	-195 354
	Reparationer	-805 446	-630 831
	Planerat underhåll	-101 938	-254 714
	Försäkringsskador	-124 938	-198 402
	El	-290 838	-293 652
	Uppvärmning	-1 244 480	-1 242 994
	Vatten	-543 982	-451 238
	Sophämtning	-246 960	-246 632
	Fastighetsförsäkring	-189 345	-170 300
	Kabel-TV och bredband	-346 573	-345 979
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 320	-296 130
	Övriga driftkostnader	-4 656	-8 220
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 978 402	-6 024 343

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-758	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 194	0
	Administrationskostnader	-47 815	-47 869
	Extern revision	-20 375	-21 000
	Konsultkostnader	-2 700	-58 219
	Medlemsavgifter	-51 800	-51 800
	Föreningsverksamhet	-5 816	-368
	Övriga förvaltningskostnader	-23 761	-26 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-163 218	-206 231
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 000	-62 000
	Revisionsarvode	-5 334	-8 451
	Övriga arvoden	-24 334	-13 500
	Sociala avgifter	-13 109	-13 947
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 777	-97 898
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	-1 385 170	-1 379 060
	Avskrivning på markanläggning	-109 445	-109 445
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 806	-166 837
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 522 422	-1 655 342

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 271 696	66 271 696
	Ingående anskaffningsvärde mark	168 800	168 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 510 328	3 510 328
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 950 824	69 950 824
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 070 819	-22 582 314
	Årets avskrivningar	-1 494 616	-1 488 505
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 565 434	-24 070 819
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 385 390	45 880 006
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 169 000	3 503 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 165 000	2 638 000
	<i>Summa</i>	109 334 000	103 141 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 937 000	46 373 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 937 000	46 373 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	834 184	834 184
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	834 184	834 184
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-806 377	-639 541
	Årets avskrivningar	-27 806	-166 837
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-834 184	-806 377
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	27 806

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 224 868	262 451
	Årets investeringar	7 335 418	2 962 416
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 560 285	3 224 868
	Pågående nyanläggningar avser dels relining som beräknas färdigställt under 2026 till en utgift av ca 12,5 mkr pga tillkommande arbeten med bottenplatta och dels omvandling av lokal till bostadsrätter som beräknas färdigställda innan sommaren 2026 till en utgift om ca 2,4 mkr. Relining finansieras delvis av nyupplåning och delvis av egna medel.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 196 095	3 963 972
	Skattekonto och moms	141 909	437 833
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 338 004	4 401 805
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	198 487	189 345
	Upplupna ränteintäkter	2 013	7 901
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 506	524 241
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	551 006	721 487
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	Handelsbanken 3 mån ffd 260517	1 073 715	1 051 217
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 073 715	3 051 217

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	3,02%	2030-06-01	11 779 462	166 076
Stadshypotek	3,01%	2029-10-30	10 706 500	218 500
Stadshypotek	4,44%	2028-10-30	8 588 748	159 296
Stadshypotek	3,76%	2027-12-01	10 150 080	104 640
Stadshypotek	1,49%	2026-10-30	9 241 488	110 000
			50 466 278	758 512

Långfristig del	40 576 278
Nästa års amortering av långfristig skuld	648 512
Lån som ska konverteras inom ett år	9 241 488
Kortfristig del	9 890 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	758 512
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 034 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	136 416	140 060
Övriga kortfristiga skulder	40 043	482
<i>Summa Övriga skulder</i>	176 459	140 542

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	795 340	784 475
Upplupna räntekostnader	162 665	165 442
Övriga upplupna kostnader	230 208	209 938
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 188 213	1 159 855

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Omvandling av lokal till bostadsrättslägenheter färdigställs under 2026. I samband med upplåtelseerna kommer föreningens fördelningstal att justeras. Upplåtelseavgifter från de nya bostadsrätterna stärker föreningens egna kapital.

Årsredovisningens innehåll har färdigställts 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 Björktrasten i Östersund, org.nr. 793200-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björktrasten i Östersund 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 Björktrasten i Östersund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Svedberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Gunnar Björk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:16:39



Tina Enheim Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:29:01



Åsa Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:59:40



Erik Hellqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 06:43:08



Helené Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:16:50



Annika Lidgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:26:57



Stefan Svedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:24:01



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:54:01



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Svedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:22:34



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:54:29



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.