



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Brunörten i Bromölla

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Brunörten i Bromölla med säte i Bromölla org.nr. 738200-6257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Bromölla kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Brunörten 1 | 1967-01-01    | 1968                 |
| Brunörten 2 | 1967-01-01    | 1968                 |
| Brunörten 3 | 1967-01-01    | 1968                 |

#### **Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 66                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 228                    |
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 0                        |
| <b>Totalt 67 objekt</b> |                                       | <b>4 228</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 16 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| William Ljungberg  | Ordförande |
| Agneta Nilsson     | Ledamot    |
| Ninoslav Ågren     | Ledamot    |
| Christer Johansson | Ledamot    |
| Niklas Ek          | Ledamot    |
| Hassan Allawirdi   | Ledamot    |
| Alma Rosdahl       | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alma Rosdahl, Christer Johansson, Ninoslav Ågren och Agneta Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Nilsson, Ninoslav Ågren, Christer Johansson och William Ljungberg.

Revisorer har varit: Gunnar Lantz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-09-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd   |
|-------|--|
| 2015  | Installation av fiber  |
| 2018  | Byte avloppsstammar Hagagatan                                      |
| 2018  | Målning källare Hagagatan och Ågatan 45                            |
| 2018  | Lösullsisolering vind Ågatan 43                                    |
| 2021  | Byte av kallvattenrör i källaren, Hagagatan                        |
| 2021  | Målning av lekredskap och staket lekplats                          |
| 2021  | Målning av 4 ytterdörrar samt förråd                               |
| 2024  | Relining av avloppsstammar och dagvattenrör genomförd och avslutad |

**Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

| Årtal     | Åtgärd   |
|-----------|--|
| 2026-2027 | Takrenovering  |
| 2028      | Dränering  |
| 2028      | Byte dag- och spillvattenledningar i mark              |
| 2028      | Byte brunnar   |
| 2028      | Balkongrenovering                                      |
| 2029      | Byte fjärrvärmecentral                                 |
| 2030      | Byte elstam och elserviscentral samt exteriörbelysning |
| 2030      | Fasadrenovering  |

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

## Flerårsöversikt

|  | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 146   | 109   | 125   | 129   | 118   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 864 | 1 911 | 1 939 | 331   | 360   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 864 | 1 911 | 1 939 | 331   | 360   |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 263   | 258   | 243   | 198   | 194   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 750   | 715   | 629   | 573   | 562   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 99    | 99    | 93    | 92    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 752   | 723   | 636   | 615   | 611   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 181 | 3 040 | 2 668 | 2 599 | 2 550 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -39   | 223   | 373   | 286   | 216   |
| Soliditet, %                           | 32    | 32    | 28    | 62    | 58    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 676 269 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 188 300                    | 0  | 0                         | 188 300                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 039 333                  | 0  | 181 514                   | 2 220 847                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 227 633</b>           | <b>0</b>   | <b>181 514</b>            | <b>2 409 147</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 603 021                  | 222 548  | -181 514                  | 1 644 055                  |
| Årets resultat, kr                    | 222 548                    | -222 548   | -39 167                   | -39 167                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 825 569</b>           | <b>0</b>   | <b>-220 681</b>           | <b>1 604 888</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 053 202</b>           | <b>0</b>   | <b>-39 167</b>            | <b>4 014 035</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 224 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 486 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 | 1 825 569        |
| Årets resultat, kr                                  | -39 167          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -224 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 42 486           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 604 888</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 604 888</b> |

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

# Resultaträkning

|   |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 180 930                | 3 039 987                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 0                        | 15 080                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 180 930</b>         | <b>3 055 067</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 922 241               | -1 945 222               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -85 910                  | -81 455                  |
| Personalkostnader   | Not 6 | -329 688                 | -303 172                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -613 084                 | -237 722                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 950 923</b>        | <b>-2 567 571</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>230 007</b>           | <b>487 496</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 53 746                   | 53 972                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -322 920                 | -318 920                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-269 174</b>          | <b>-264 948</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-39 167</b>           | <b>222 548</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>-39 167</b>           | <b>222 548</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-39 167</b>           | <b>222 548</b>           |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |       |                  |                  |
|---|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 9 055 587        | 9 663 967        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 9 | 0                | 4 704            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>9 055 587</b> | <b>9 668 671</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**9 056 087** **9 669 171**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                |                |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |        | 0              | 3 245          |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0              | 2 493          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 149 041        | 228 525        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 34 687         | 34 604         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>183 727</b> | <b>268 867</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                  |                  |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 13 | 2 050 000        | 1 250 000        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |        | <b>2 050 000</b> | <b>1 250 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 1 420 385        | 1 712 049        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>1 420 385</b> | <b>1 712 049</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**3 654 112** **3 230 916**

### Summa Tillgångar

**12 710 199** **12 900 087**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 188 300          | 188 300          |
| Fond för yttre underhåll         | 2 220 847        | 2 039 333        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>2 409 147</b> | <b>2 227 633</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 644 055        | 1 603 021        |
| Årets resultat                  | -39 167          | 222 548          |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>1 604 888</b> | <b>1 825 569</b> |

### Summa Eget kapital

**4 014 035** **4 053 202**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 7 000 000        | 7 920 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>7 000 000</b> | <b>7 920 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                  |                |
|---|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 880 000          | 160 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 121 392          | 127 814        |
| Skatteskulder                                   | Not 16 | 8 340            | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 154 865          | 166 835        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 531 567          | 472 236        |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>1 696 165</b> | <b>926 885</b> |

### Summa Skulder

**8 696 165** **8 846 885**

### Summa Eget kapital och skulder

**12 710 199** **12 900 087**

# Kassaflödesanalys

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 230 007                  | 487 496                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 613 084                  | 237 722                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>613 084</b>           | <b>237 722</b>           |
| Erhållen ränta  | 54 013                   | 54 262                   |
| Erlagd ränta  | -322 920                 | -298 770                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>574 184</b>           | <b>480 710</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 52 806                   | -36 361                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | 49 279                   | -631 381                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>102 085</b>           | <b>-667 742</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>676 269</b>           | <b>-187 031</b>          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                        | -2 758 513               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>-2 758 513</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -200 000                 | -120 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-200 000</b>          | <b>-120 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>476 269</b>           | <b>-3 065 544</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>3 048 039</b>         | <b>6 113 584</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>3 524 308</b>         | <b>3 048 039</b>         |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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 | 2 953 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 985 792                | 2 839 215                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 183 320                  | 183 460                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 11 818                   | 17 384                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 180 930</b>         | <b>3 040 059</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                             | 0                        | -72                      |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>0</b>                 | <b>-72</b>               |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 180 930</b>         | <b>3 039 987</b>         |

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten. Avgift för kabel-TV och bredband tillkommer på årsavgiften.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 0                        | 15 080                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>0</b>                 | <b>15 080</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -308 244                 | -311 422                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -6 612                   | -45 956                  |
|       | Reparationer                         | -45 145                  | -90 049                  |
|       | Planerat underhåll                   | -42 486                  | 0                        |
|       | El                                   | -58 258                  | -126 898                 |
|       | Uppvärmning                          | -643 153                 | -652 663                 |
|       | Vatten                               | -410 417                 | -310 781                 |
|       | Sophämtning                          | -79 670                  | -86 561                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -47 047                  | -45 004                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -186 120                 | -186 185                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -94 800                  | -84 000                  |
|       | Övriga driftkostnader                | -290                     | -5 703                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 922 241</b>        | <b>-1 945 222</b>        |



| Not 8 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 13 619 289        | 6 862 771         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 120 046           | 120 046           |
|       | Årets investeringar                          | 0                 | 6 756 518         |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>13 739 335</b> | <b>13 739 335</b> |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -4 075 368        | -3 842 349        |
|       | Årets avskrivningar                          | -608 380          | -233 018          |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-4 683 748</b> | <b>-4 075 368</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>9 055 587</b>  | <b>9 663 967</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 24 800 000        | 22 200 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 6 800 000         | 5 800 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>31 600 000</b> | <b>28 000 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                         | 8 282 000         | 8 282 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>8 282 000</b>  | <b>8 282 000</b>  |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 43 500            | 43 500            |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>43 500</b>     | <b>43 500</b>     |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -38 796           | -34 092           |
|       | Årets avskrivningar                          | -4 704            | -4 704            |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-43 500</b>    | <b>-38 796</b>    |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>0</b>          | <b>4 704</b>      |

| <b>Not 10</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                   |                   |
|               | Ingående värde andel i HSB                                | 500               | 500               |
|               | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 11</b> | <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|               | Avräkningskonto HSB                                       | 53 924            | 85 991            |
|               | Övriga fordringar   | 95 117            | 142 534           |
|               | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>149 041</b>    | <b>228 525</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|               | Upplupna ränteintäkter                                    | 7 328             | 7 595             |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 27 359            | 27 009            |
|               | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>34 687</b>     | <b>34 604</b>     |
| <b>Not 13</b> | <b>Övriga kortfristiga placeringar</b>                    | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                   |                   |
|               | Placeringar HSB   | 2 050 000         | 1 250 000         |
|               | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>2 050 000</b>  | <b>1 250 000</b>  |
| <b>Not 14</b> | <b>Kassa och bank</b>                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Kassa och bank</i>                                     |                   |                   |
|               | Bankkonto 1   | 1 420 286         | 1 711 950         |
|               | Bankkonto 4   | 99                | 99                |
|               | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>1 420 385</b>  | <b>1 712 049</b>  |

**Not 15 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> |
|-----------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 4,49%            | 2027-09-30        | 2 122 000        | 0                           |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00%            | 2026-12-31        | 340 000          | 50 000                      |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00%            | 2026-12-31        | 270 000          | 50 000                      |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00%            | 2026-12-31        | 270 000          | 62 500                      |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 3,75%            | 2027-12-31        | 3 224 000        | 0                           |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 4,49%            | 2027-09-30        | 1 654 000        | 0                           |
|                             |                  |                   | <b>7 880 000</b> | <b>162 500</b>              |

|   |           |
|---|-----------|
| Långfristig del   | 7 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 880 000   |
| Kortfristig del   | 880 000   |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 162 500   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 607 500   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,91%     |
| Finns swap-avtal  | Nej       |

**Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

|                            |              |          |
|----------------------------|--------------|----------|
| <i>Skatteskulder</i>       |              |          |
| Skatteskulder              | 8 340        | 0        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>8 340</b> | <b>0</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Källskatt                   | 13 266         | 13 054         |
| Inre fond                   | 137 199        | 149 381        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 401          | 4 401          |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>154 865</b> | <b>166 835</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 264 966        | 231 712        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 20 150         | 20 150         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 246 451        | 220 374        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>531 567</b> | <b>472 236</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17.

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 Brunörten i Bromölla, org.nr. 738200-6257

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brunörten i Bromölla för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bromölla

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Lantz  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Brunörten i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572933031**

### William Ljungberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:32:14



### Alma Rosdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:29:03



### Bo Christer Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:55:04



### Agneta Christina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:44:34



### Niklas Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:33:04



### Hassan Allawirdi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:57:06



### Ninoslav Ågren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:29:22



### Gunnar Lantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:03:17



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:28:31



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Brunörten i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573515665**

### Gunnar Lantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:00:43



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:28:02



# 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.