



# Årsredovisning 2025

HSBs Brf Gävlehus Nr 11 | Gävle

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-2127 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 19:2	1966-09-19	1969
Sätra 19:3	1966-09-19	1969
Sätra 19:4	1966-09-19	1969
Sätra 19:5	1966-09-19	1969
Sätra 19:6	1966-09-19	1969

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. 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 <sup>2</sup>
22	p-platser	0
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 979
197	garageplatser	2 985
60	förråd	475
1	lokaler (hyresrätt)	17
<b>Totalt 681 objekt</b>		<b>32 456</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 123 st 2 rok, 152 st 3 rok, 54 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2021-12-09
John Lennart Wallén	Ledamot	2021-06-21
Elisabet Hedström	Ledamot	2016-06-15
Esef Hodovic	Ledamot	2025-06-09
Lena Jansson	Ledamot	2025-06-09
Anneli Broman	Ledamot	2016-06-15
Åsa Svedin	Ledamot	2025-06-09
Aleksi Kristofer Erola	Ledamot	2024-08-20
Martin Svedén	Ledamot	2021-08-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Andersson, Anneli Broman, Aleksi Erola och Elisabeth Hedström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Lennart Wallén, Jan Andersson, Elisabet Hedström och Anneli Broman.

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

Valberedning har varit: Valberedning har varit: Nazli-Gullu Murat och Muamera Okic vald vid föreningsstämman samt Birgitta Ekström utsedd av valberedningen enl stämmobeslut.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-04-21. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-08-13.

Under våren 2025 underhållsspolades samtliga avloppsstammar. Arbetet utfördes av VVS teknik. De sedvanliga städdagarna (containerdagarna) med korvgrillning och fika hade vi 20-21 maj.

Efter sommaren har styrelsen i samarbete med Ulf Johansson, Projektledarbyrån arbetat med det nya skalskyddet som innebar att portarna är låsta dygnet runt och digitala bokningstavlor installerades i trapphusen för bokning av tvättstugor, bastu och gästlägenhet. Projektet var uppdelat i 3 etapper och Lås & Nyckel som fick uppdraget hade informationsmöten på Forellen den 28/10, 11/11 och 26/11.

Den 8 december var hela förningen uppkopplade i det nya systemet.

Solcellsanläggningen fungerar nu som den ska och har producerat ca 150.000 kwh.

Året slutade med att stormen Johannes (27dec) tog 5 st av våra träd. 2 st tallar och 1 st björk vid norra gaveln av Norrbågen 31 och 2 st tallar vid norra gaveln av Norrbågen 33.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av plåttak och portar på garage nr 142-168: Sätrahöjden. Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sätrahöjden 29, 31 & Ulvsmygen 1. Nya tvättmaskiner: Sätrahöjden 25 & 31, Norrbågen 35 & 47 samt grovtvättstugan Norrbågen 37. Gjutning stödmurar för buskrabatterna vid källaringång på Ulvsmygen 3, 23 & 25. Linjemålning på samtliga parkeringar.
2022	Relining bottenplatta Ulvsmygen 3, 23 och 25. Asfaltering innergårdar. Köp av mark. Anläggning av grillplats vid boulebanan. Kollektivt bredband, Halebop. Lekplatser byte av stocksarger m m. Fasadtvätt Sätrahöjden 25. Fortsatt renovering av garagelängor - byte av portar på garage nr 157 - 162, Ulvsmygen 1. Renovering av expeditionen, Sätrahöjden 29.
2023	Relining bottenplatta Ulvsmygen 27. Installation av 17 st laddstationer för el-bilar, 7 st på parkeringen Norrbågen 47 och 10 st på parkeringen Sätrahöjden 29. Ny takpapp samt installation av solceller på trevåningshusen, Norrbågen 35, 37 och 47.
2024	Uppförande av ny garagelänga på Ulvsmygen efter brand 2023-08-29. OVK-besiktning. Rengöring av ventilationssystem. Nya sopstationer/sopsortering på Norrbågen. Enligt underhållsplan fortsatt fasadtvätt av punkthusen och byte cirkulationspump, värme på Sätrahöjden 31 och Ulvsmygen 23.
2025	Skalskydd: Installation av porttelefoner och digitala tavlor i trapphusen för bokning av tvättstugor, bastu och gästlägenhet samt för information. Spolning av samtliga avloppsstammar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Enl underhållsplan: Byte takfläktar.

## Medlemsinformation

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 497 och under året har det tillkommit 58 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 508.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	149	83	109	137
Skuldsättning, kr/kvm	1 641	1 640	1 668	1 696	497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 803	1 837	1 868	1 900	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	1
Energikostnad, kr/kvm	197	200	224	164	177
Årsavgifter, kr/kvm	599	578	501	557	459
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	77	67	75	0
Totala intäkter, kr/kvm	683	673	664	557	609
Nettoomsättning, tkr	21 548	21 014	20 338	18 086	17 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 940	3 070	994	636	1 499
Soliditet, %	44	42	40	39	68

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 869 791	0	0	1 869 791
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 069 807	0	866 859	20 936 667
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 939 598</b>	<b>0</b>	<b>866 859</b>	<b>22 806 458</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 478 992	3 070 351	-866 859	18 682 484
Årets resultat, kr	3 070 351	-3 070 351	2 939 978	2 939 978
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>19 549 343</b>	<b>0</b>	<b>2 073 119</b>	<b>21 622 462</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 488 941</b>	<b>0</b>	<b>2 939 978</b>	<b>44 428 920</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 628 000 kr samt ianspråktagande skett med 761 141 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	19 549 343
Årets resultat, kr	2 939 978
Reservation till underhållsfond, kr	-1 628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	761 141
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>21 622 462</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>21 622 462</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	21 547 677	20 917 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 134	934 230
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>21 728 811</b>	<b>21 851 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 635 376	-14 720 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 290	-370 053
Personalkostnader	Not 6	-423 774	-416 942
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 699 793	-1 616 142
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-106 726
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-17 231 233</b>	<b>-17 229 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 497 578</b>	<b>4 621 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 539	85 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 604 139	-1 636 722
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 557 600</b>	<b>-1 551 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 939 978</b>	<b>3 070 351</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 939 978</b>	<b>3 070 351</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 939 978</b>	<b>3 070 351</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	89 604 086	88 938 325
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 111	13 333
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>89 605 197</b>	<b>88 951 658</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	250 000	250 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**89 855 197 89 201 658**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 655	12 737
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 114 997	6 052 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 027 799	996 861
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>9 157 451</b>	<b>7 061 750</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 119 948	2 075 527
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 119 948</b>	<b>2 075 527</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	253 137	255 337
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>253 137</b>	<b>255 337</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**11 530 536 9 392 614**

### Summa Tillgångar

**101 385 733 98 594 272**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 869 791	1 869 791
Fond för yttre underhåll	20 936 667	20 069 807
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 806 458</b>	<b>21 939 598</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 682 484	16 478 992
Årets resultat	2 939 978	3 070 351
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>21 622 462</b>	<b>19 549 343</b>

### Summa Eget kapital

**44 428 919 41 488 941**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 864 164	29 146 230
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>47 864 164</b>	<b>29 146 230</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 379 831	24 074 695
Leverantörsskulder		2 041 188	907 344
Skatteskulder	Not 17	24 084	110 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 208	24 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 624 339	2 842 182
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 092 650</b>	<b>27 959 101</b>

### Summa Skulder

**56 956 814 57 105 331**

### Summa Eget kapital och skulder

**101 385 733 98 594 272**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 497 578	4 621 792
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 699 793	1 616 142
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 699 793</b>	<b>1 616 142</b>
Erhållen ränta	49 033	86 834
Erlagd ränta	-1 609 757	-1 634 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 636 647</b>	<b>4 690 376</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-39 727	484 396
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	834 031	-628 663
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>794 304</b>	<b>-144 267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 430 951</b>	<b>4 546 109</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 353 332	-2 182 843
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 353 332</b>	<b>-2 182 843</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-976 930	-915 944
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-976 930</b>	<b>-915 944</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 100 689</b>	<b>1 447 322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 213 213</b>	<b>6 765 891</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 313 902</b>	<b>8 213 213</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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.

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 791 808	15 257 568
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 193 541	1 210 073
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	364 260	273 195
	Hyror garage och parkeringsplatser	902 450	902 940
	Hyror förbrukningsbaserad	3 243 752	3 224 044
	Hyror informationsöverföring	900	91 965
	Hyror övrigt	70 212	70 502
	Övriga primära intäkter	121 877	88 974
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>21 688 800</b>	<b>21 119 261</b>
	Avgiftsbortfall	-33 551	-35 230
	Hysesbortfall	-107 572	-166 473
	<i>Summa</i>	<b>-141 123</b>	<b>-201 703</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>21 547 677</b>	<b>20 917 558</b>

I årsavgiften ingår kostnaden för vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	837 492
	Övriga sekundära intäkter	181 134	96 738
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>181 134</b>	<b>934 230</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 284 478	-3 529 988
	Snö och halk-bekämpning	-384 678	-738 501
	Reparationer	-834 729	-1 028 315
	Planerat underhåll	-761 141	-153 624
	Försäkringsskador	-505 194	-251 725
	El	-1 482 116	-1 906 067
	Uppvärmning	-3 184 459	-3 215 628
	Vatten	-1 597 416	-1 374 777
	Sophämtning	-534 786	-572 521
	Fastighetsförsäkring	-405 638	-341 732
	Kabel-TV och bredband	-852 678	-850 742
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-723 750	-696 091
	Övriga driftkostnader	-84 311	-60 423
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 635 376</b>	<b>-14 720 134</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-300	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 125	-2 348
	Administrationskostnader	-95 999	-70 959
	Extern revision	-36 375	-33 625
	Konsultkostnader	-72 655	-33 654
	Medlemsavgifter	-128 300	-128 300
	Föreningsverksamhet	-11 041	-7 962
	Övriga förvaltningskostnader	-100 495	-93 205
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-472 290</b>	<b>-370 053</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-327 973	-299 244
	Revisionsarvode	0	-16 620
	Övriga arvoden	-22 000	-28 000
	Löner och övriga ersättningar	-202	0
	Sociala avgifter	-73 599	-73 078
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-423 774</b>	<b>-416 942</b>

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
-------	--	----------------------------------	----------------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-1 579 303	-1 537 512
Avskrivning på markanläggning	-108 268	-65 297
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 222	-13 333
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 699 793</b>	<b>-1 616 142</b>

Not 8	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
-------	--------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

*Övriga rörelsekostnader*

Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-106 726
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-106 726</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 395 852	87 855 672
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 302 035	42 302 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 129 536	1 362 031
	Årets investeringar	2 353 332	2 315 342
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	7 657
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 180 755</b>	<b>133 842 737</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 889 098	-43 293 947
	Årets avskrivningar	-1 687 571	-1 602 809
	Omklassificeringar	0	-7 657
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 576 669</b>	<b>-44 904 413</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 604 086</b>	<b>88 938 324</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 222 000	2 977 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 753 000	3 412 000
	<b>Summa</b>	<b>224 975 000</b>	<b>216 389 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 511 000	55 511 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>55 511 000</b>	<b>55 511 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 769 721	2 769 721
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 769 721</b>	<b>2 769 721</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 756 388	-2 743 054
	Årets avskrivningar	-12 222	-13 333
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 768 610</b>	<b>-2 756 388</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 111</b>	<b>13 333</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Bostadsrätt nr 305, Gävlehus nr 11	250 000	250 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 940 817	5 882 349
	Övriga fordringar	174 179	169 802
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 114 997</b>	<b>6 052 152</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 975	6 469
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 023 824	990 392
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 027 799</b>	<b>996 861</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken placeringskonto	2 119 948	2 075 527
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 119 948</b>	<b>2 075 527</b>
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken affärskonto	253 137	255 337
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>253 137</b>	<b>255 337</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,67%	2026-12-01	1 313 657	120 000
Stadshypotek	3,02%	2028-12-01	1 580 000	176 000
Stadshypotek	2,69%	2028-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	2,70%	2026-12-01	2 478 070	176 000
Stadshypotek	3,75%	2032-06-30	11 500 000	0
Stadshypotek	3,70%	2030-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek	1,21%	2026-01-30	168 160	100 000
Stadshypotek	3,04%	2028-12-30	5 204 108	243 944
			<b>52 243 995</b>	<b>815 944</b>

Långfristig del	47 864 164
Nästa års amortering av långfristig skuld	419 944
Lån som ska konverteras inom ett år	3 959 887
Kortfristig del	4 379 831
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	815 944
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 931 936
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	11 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	24 084	110 565
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>24 084</b>	<b>110 565</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	18 304
Övriga kortfristiga skulder	23 208	6 011
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>23 208</b>	<b>24 315</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 756 319	1 791 225
	Upplupna räntekostnader	12 398	18 016
	Övriga upplupna kostnader	855 622	1 032 941
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 624 339</b>	<b>2 842 182</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gävlehus 11 i Gävle, org.nr. 785000-2127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gävlehus 11 i Gävle 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 Gävlehus 11 i Gävle 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.

Gävle

Digitalt signerad av

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

Kenneth Andersson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575272536**

**Jan Andersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:10:36



**Esef Hodovic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:14:42



**Elisabet Hedström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:20:25



**John Lennart Wallén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:12:15



**Anneli Broman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:17:54



**Alexi Kristofer Erola**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:16:06



**Lena Jansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:28:24



**Martin Svedén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:42:24



**Åsa Svedin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:37:36



**Kenneth Andersson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:43:03



**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:17:12



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575562964**

**Kenneth Andersson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:48:42



**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:16:37



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.