



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vikingen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-1855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:371	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:374	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:383	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:385	1964-01-01	1964

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lokaler (hyresrätt)	1 028
314	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 280
30	förråd	320
229	p-platser	0
76	garageplatser	1 574
Totalt 681 objekt		28 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 234 st 3 rok, 29 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby S:40	Samfällighet		8,654	Väg
Haninge Söderby S:28	Samfällighet		0,0514	Sandtag
Haninge Söderby FS:2	Samfällighet		0,0514	Fiske
Haninge Söderby S:21	Samfällighet		0,0514	Sandtag
Haninge Söderby S:22	Samfällighet		0,0514	Väg
Haninge Söderbymalm S:16	Samfällighet		0,051	Vattenområde

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Bergström-Ling	Ordförande	2010-02-21
Kenth Erlandsson	Ledamot	2003-03-09
Hasse Hultman	Ledamot	2013-04-04
Laila Stålgärde	Ledamot	2003-03-09
Per-Erik Ling	Ledamot	2019-04-26
Michael Poulsen	Ledamot	2023-05-15
Matz Leckremo	Ledamot	2015-04-24
Joakim Lernehav	Ledamot	2019-04-26
Mikaela Svanäng	Ledamot	2020-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Stålgärde, Kenth Erlandsson, Matz Leckremo, och Mona Bergström-Ling.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hasse Hultman, Laila Stålgärde, Mona Bergström-Ling och Mikaela Svanäng.

Revisorer har varit: Karin Nilsson med Kristina Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sonja Lindström (sammankallande), Conny Bokvist samt Åsa Schelander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 6 % fr.o.m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01. Underhållsplanen uppdaterades 2025-09-25. Investeringsbehovet är 277 kr/kvm.

Föreningen har tagit ett nytt lån under året på 9 miljoner.

- Fönster/Fasadprojektet startades under våren 2022 och slutfördes dec 2025

Projektets omfattning:

- tilläggsisolering
- ny fasadputs där samtliga fastigheter fått samma färg.
- byte av samtliga fönster utom balkongpartierna
- nya tak på Sleipnervägen/Odenvägen
- FTX installation Sleipnervägen/ Odenvägen (värmeåtervinning)

Under projektet har OVK genomförts.

På grund av att tidplanen inte hölls förhandlade föreningen fram en förlängd garantitid på 10år

- Injustering av värmesystem och byte till termostater i hela föreningen
- 14 av 60 laddplatser har tagits i bruk under året. Dessa ägs dock inte av föreningen utan av Elaway.
- Ny digital underhållsplan har tagits i bruk, som redovisades för medlemmarna
- Radonmätning i drygt 50% av lägenheter och lokaler har genomförts
- Nya gatunamnskyltar och trafikskyltar monterade
- Flaggstänger monterade på alla 7 gårdar
- Skyddsrumsupprustning pågår
- Stamspolning genomförd
- Målning av metallräcken utomhus
- Upprustning av utemöbler påbörjad
- Genomgång av elrummen påbörjad
- Utredning av misstänkta olovliga andrahansuthyrningar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989–1991	Stambyte
1999	Byte av yttertak till betongpannor
1999-2000	Balkongutbyggnad/inglasning
2011–2016	Radiatorbyte enrörs system byttes till tvårörssystem Tilläggsisolering av vindar. Energiåtervinning med värmepumpar Vikingavägen/Utgårdsvägen
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016–2019	Byte av entrépartier, förstärkt skalskydd med nytt låssystem
2018-2020	Totalreovering av samtliga tvättstugor
2018-2020	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv 22-28, Odenv 25-31, Odenvägen 17-23
2020	Dränering samtliga fastigheter
2021	Upprustning av medlemslokalen
2022-2025	Byte av alla fönster utom balkongpartierna, tilläggsisolering, ny fasadputs
2024-2025	Höjning av taken, installation av ventilation och värmeåtervinning FTX system Sleipnervägen, Odenvägen
2024	Förberett 60 st laddplatser för elbil
2024	Grundlig besiktning av samtliga fastigheter inför den nya digitala underhållsplanen
2024-2025	Injustering av värmesystemet, byte till termostater
2025	Stamspolning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining liggande stam hus 12 Utgårdsvägen 52-58
2026	Genomgång och åtgärder av samtliga 15 skyddsrum
2026	Undersökning och eventuella åtgärder på liggande stam i övriga 14 hus
2027-2030	Fortsatt målning av trapphus och källargångar

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 418 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 417.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	154	220	229	249
Skuldsättning, kr/kvm	5 980	5 724	6 108	3 258	2 375
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 595	6 287	6 349	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	4	3
Energikostnad, kr/kvm	250	250	230	238	221
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	952	899	774	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	972	988	835	796
Nettoomsättning, tkr	27 548	26 045	25 006	23 215	21 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 962	-561	2 283	2 901	3 043
Soliditet, %	27	28	28	40	47

Definitioner av nyckeltalen presenteras i not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på utrangeringar vilket inte är likviditets påverkande. Då vi har bytt ut fönster och fasder på samtliga hus och delar av tak och ventilation på Hus 13 -15 samt nya balkongtak ska dessa resterande värden utrangeras.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 852 675 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fro m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 878 095	0	0	2 878 095
Underhållsfond, kr	16 908 321	0	-697 153	16 211 169
S:a bundet eget kapital, kr	19 786 416	0	-697 153	19 089 264
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	45 565 866	-561 405	697 153	45 701 614
Årets resultat, kr	-561 405	561 405	-1 962 371	-1 962 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	45 004 461	0	-1 265 218	43 739 243
S:a eget kapital, kr	64 790 877	0	-1 962 371	62 828 507

* Under året har ianspråktagande skett med 697 153 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	45 004 461
Årets resultat, kr	-1 962 371
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	697 153
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	43 739 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	43 739 243
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 547 744	26 045 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 604	956 342
Summa Rörelseintäkter		27 667 347	27 001 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 424 698	-17 327 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-896 029	-1 161 680
Personalkostnader	Not 6	-678 210	-714 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 264 065	-3 034 458
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-3 665 881	0
Summa Rörelsekostnader		-23 928 883	-22 238 415
Rörelseresultat		3 738 464	4 762 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 725	456 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 784 560	-5 780 773
Summa Finansiella poster		-5 700 835	-5 324 345
Resultat efter finansiella poster		-1 962 371	-561 405
Resultat före skatt		-1 962 371	-561 405
Årets resultat		-1 962 371	-561 405

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	225 106 008	105 457 562
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	119 177 405
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		225 106 008	224 634 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		225 106 508	224 635 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 359	22 788
Aktuell skattefordran		0	49 596
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 432 854	5 172 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	982 648	1 499 350
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 416 861	6 744 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	94 805	119 432
<i>Summa Kassa och bank</i>		94 805	119 432
Summa Omsättningstillgångar		11 511 666	6 863 579
Summa Tillgångar		236 618 175	231 499 046

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 878 095	2 878 095
Fond för yttre underhåll		16 211 169	16 908 321
Summa Bundet eget kapital		19 089 264	19 786 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		45 701 614	45 565 866
Årets resultat		-1 962 371	-561 405
Summa Fritt eget kapital		43 739 243	45 004 461
Summa Eget kapital		62 828 507	64 790 878

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 703 022	79 859 272
Summa Långfristiga skulder		74 703 022	79 859 272
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	92 027 375	79 068 750
Leverantörsskulder		1 442 208	1 439 901
Skatteskulder		21 345	76 114
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 497 634	1 436 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 098 084	4 827 530
Summa Kortfristiga skulder		99 086 646	86 848 897
Summa Skulder		173 789 668	166 708 169
Summa Eget kapital och skulder		236 618 175	231 499 046

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 738 464	4 762 940
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 264 065	3 034 458
Utrangering	3 665 881	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 929 946	3 034 458
Erhållen ränta	83 725	456 428
Erlagd ränta	-5 501 978	-5 791 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 250 157	2 462 433
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	605 976	-936 038
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 003 458	-3 171 469
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-397 482	-4 107 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 852 675	-1 645 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 400 987	-33 003 369
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 400 987	-33 003 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 802 375	-1 568 747
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 802 375	-1 568 747
Årets kassaflöde	5 254 063	-36 217 190
Likvida medel vid årets början	5 210 624	41 427 813
Likvida medel vid årets slut	10 464 687	5 210 624

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:

15-120 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

32 780 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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	24 181 140	22 812 204
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	840 082	788 056
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	471 000	471 000
	Hyror lokaler	826 199	800 369
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 341 311	1 281 911
	Hyror förbrukningsbaserad	24 187	0
	Hyror övrigt	18 944	18 588
	Övriga primära intäkter	120 984	116 016
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 823 847	26 288 144
	Avgiftsbortfall	0	-50
	Hyresbortfall	-176 086	-143 064
	Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	<i>Summa</i>	-276 103	-243 131
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 547 744	26 045 013

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	76 857	893 227
	Övriga sekundära intäkter	42 747	63 115
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	119 604	956 342

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 221 762	-3 166 556
	Snö och halk-bekämpning	-217 865	-599 044
	Reparationer	-1 616 836	-1 355 036
	Planerat underhåll	-697 153	-1 812 457
	Försäkringsskador	-162 209	-1 049 616
	El	-2 059 702	-2 128 809
	Uppvärmning	-2 554 331	-2 560 698
	Vatten	-2 362 742	-2 240 248
	Sophämtning	-714 349	-653 956
	Fastighetsförsäkring	-536 761	-511 423
	Kabel-TV och bredband	-591 062	-584 760
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-635 082	-626 770
	Övriga driftkostnader	-54 846	-37 952
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 424 698	-17 327 324
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-31 760	-27 274
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 312	-31 238
	Administrationskostnader	-265 915	-423 548
	Extern revision	-38 375	-36 250
	Konsultkostnader	-1 286	0
	Medlemsavgifter	-93 780	-93 780
	Föreningsverksamhet	-86 768	-107 718
	Övriga förvaltningskostnader	-279 834	-441 872
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-896 029	-1 161 680
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-22 860	-22 290
	Övriga arvoden	-416 050	-403 075
	Löner och övriga ersättningar	-143 700	-183 400
	Sociala avgifter	-95 600	-97 438
	Övriga personalkostnader	0	-8 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-678 210	-714 953

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	-3 665 881	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-3 665 881	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	81 299	149 990
	Ränteintäkter placeringar	0	303 334
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 427	3 104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	83 725	456 428
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 564 525	-5 778 540
	Övriga räntekostnader	-220 035	-2 233
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 784 560	-5 780 773

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 686 880	178 686 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
	Omklassificering till Byggnad	126 578 392	0
	Årets utrangeringar	-4 481 536	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	303 213 736	181 116 880
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 659 318	-72 624 860
	Årets avskrivningar	-3 264 065	-3 034 458
	Omklassificeringar	815 655	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-78 107 728	-75 659 318
	<i>Utgående redovisat värde</i>	225 106 008	105 457 562
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	236 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 021 000	2 895 000
	<i>Summa</i>	386 621 000	348 495 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	167 606 665	146 706 630
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	167 606 665	146 706 630
	Kommunal Borgen 2024	13 856 872	

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	119 177 405	86 174 036
	Årets investeringar	7 400 987	33 003 369
	Omklassificering till byggnad	-126 578 392	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	119 177 405

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	10 369 882	5 091 191
Övriga fordringar	62 972	81 222
Summa Övriga fordringar	10 432 854	5 172 413

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982 648	1 499 350
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982 648	1 499 350

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	21 128	36 752
Handelsbanken	73 677	82 680
Summa Kassa och bank	94 805	119 432

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>
Nordea	2,27%	2026-02-27	40 802 375	0
Nordea	2,32%	2026-07-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	2,82%	2028-12-30	37 500 000	0
Stadshypotek AB	3,50%	2027-03-30	18 539 900	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	6 531 250	375 000
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	13 256 872	600 000
			166 880 397	975 000

Långfristig del	74 853 022
Nästa års amortering av långfristig skuld	975 000
Lån som ska konverteras inom ett år	91 052 375
Kortfristig del	92 027 375
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	975 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,27%	2026-02-27	40 802 375	0
Nordea	2,32%	2026-07-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	2,82%	2028-12-30	37 500 000	0
Stadshypotek AB	3,50%	2027-03-30	18 539 900	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	6 531 250	375 000
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	13 256 872	600 000
			166 880 397	975 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 975 000

Lån som ska konverteras inom ett år 91 052 375

Kortfristig del 92 027 375

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	18 000	18 200
Momsskuld	4 366	-664
Källskatt	1 800	9 180
Inre fond	1 405 869	1 347 721
Övriga kortfristiga skulder	67 599	62 165
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 497 634	1 436 602

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 302 188	2 168 691
Upplupna räntekostnader	286 187	3 605
Övriga upplupna kostnader	1 509 709	2 655 234
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 098 084	4 827 530

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-04

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge
Org.nr 712400-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vikingen i Haninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Nilsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mona Bergström-Ling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:36:32



Mikaela Svanäng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 23:01:09



Laila Stålgärde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:29:10



Matz Leckremo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:33:39



Joakim Lernehav

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:29:46



Michael Poulsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:42:09



Hasse Hultman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:42:54



Kenth Erlandsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 01:34:50



Per-Erik Ling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:57:34



Karin Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:10:47



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:20:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:03:49



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:18:25



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.