



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 195 kr/kvm	 Investeringsbehov 163 kr/kvm	 Skuldsättning 2 582 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 170 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 823 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Helgebröten i L:a

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
195 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
163 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 582 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
170 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
823 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Helgebröten i L:a med säte i Landskrona org.nr. 744000-0599 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 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegskiftet 2	1962-06-15	1964, 1965 och 1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lokaler (hyresrätt)	135
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 094
57	garageplatser	819
79	p-platser	987
Totalt 287 objekt		11 035

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 84 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janet Ek	Ordförande	2025-06-26	2026-05-19
Gun Andersson	Ledamot	2024-05-14	2026-05-19
Kenth Sigfridsson	Ledamot	2024-05-14	2026-05-19
Gert Alexandersson	Ledamot	2024-05-14	2026-05-19
Jan Erik Andersson	Ledamot	2024-05-14	2026-05-19
Sven Andersson	HSB Ledamot		
Carl Svensson	Ledamot	2025-06-26	2026-05-19
Ilija Veselinovic	Ledamot	2025-06-26	2027-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Janet Ek, Ledamöter Gun Andersson, Kenth Sigfridsson, Gert Alexandersson, Jan Erik Andersson och Carl Svensson.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Sigfridsson, Gert Alexandersson, Janet Ek och Jan Erik Andersson.

Revisorer har varit: Bodil Petersson med Kerstin Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Zorica Danic (sammankallande) och Olle Ek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-06.

Verksamheten

- Ny spis i uthyrningslokalen.
- Ny tvättmaskin.
- Målat pergolan, delar av cykelhus, bänkar. Bättringsmålat soprum.
- Förstärkning av dörrposter soprum.
- Anlitat nytt vaktbolag, Sydsec.
- Lagat belysning på parkeringen vid 36-huset.
- OVK pågår.
- Hyra av container på vår och höst.
- Rensningslucka på stupröret vid garaget.
- Skyddsrumsinsektion.

- Spolning av avlopp och brunnar ute.
- Ut- och invändig kontroll av husen.

Aktiviteter

- Grillning nyårsdagen
- Bouleturnering
- Grillkväll
- Kortspel
- Bingo
- Midsommarfest
- Kräftskiva

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Tegelfasader båda huskropparna
1989	Nya fönster
1989	Inglasade balkonger
2010	Stambyte
2010	Renovering badrum
2010	Ny trefasel
2010	Ny asfalt på hela området
2010	Breddat parkeringar
2010	Nya tvättstugor
2011	Nya hissar
2004	Boulebana
2021	Ny belysning vid parkering
2025	Kameraövervakning miljöhus
2019	Elektronisk bokning av tvättstugor
2018	Gym
2021	Nya belysningsarmaturer
2011	Skumisolering av vindar
2022	Bredbandsfiber
2024	Nya dörrpartier i entréerna
2024	Nya fönster och balkonginglasningar
2011	Nya cykelförråd
2011	Branddörrar i källare
2022	Ny lekplats
2008	Brevlådor i entréer
2008	Miljöhus
2017	Nya garageportar
2017	Ny fasad garage

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

Årtal	Åtgärd
2028	Nya yttertak
2028	Inklädning av fläkthus på tak
2028	Eventuellt säkerhetsdörrar till lägenheter
2026	Ny styrenhet värmesystem

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165, varav 129 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	260	355	339	354
Skuldsättning, kr/kvm	2 582	2 839	1 778	2 118	2 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 852	2 882	1 805	2 882	2 882
Räntekänslighet, %	3	4	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	170	173	159	154	362
Årsavgifter, kr/kvm	823	823	807	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	851	851	845	817	816
Nettoomsättning, tkr	7 827	7 845	7 684	7 535	7 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	-1 637	963	1 401	1 279
Soliditet, %	41	37	54	49	46

El ingår inte i årsavgifterna.

Alla nyckeltalen är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

På nyckeltalen för 2025 ingår även ytan på garage.

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	769 245	0	0	769 245
Underhållsfond, kr	15 417 639	0	-2 691 297	12 726 342
S:a bundet eget kapital, kr	16 186 884	0	-2 691 297	13 495 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 497 828	-1 637 143	2 691 297	5 551 982
Årets resultat, kr	-1 637 143	1 637 143	138 643	138 643
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 860 685	0	2 829 940	5 690 625
S:a eget kapital, kr	19 047 569	0	138 643	19 186 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 2 691 297 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 551 982
Årets resultat, kr	138 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 690 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	905 841
Balanseras i ny räkning, kr	6 596 466

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

Föreningen gör en övergång från redovisningsmodell K2 till K3 under år 2024, i och med denna övergång bedömer styrelsen att det inte finns något behov av överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, eftersom flera komponenter i underhållsplanen kommer att läggas över i investeringsplanen. Föreningen bedömer att det finns tillräckligt avsatt i fond för yttre underhåll för att klara det framtida underhållet.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 826 804	7 845 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 491	5 130
Summa Rörelseintäkter		7 852 295	7 850 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 368 828	-6 890 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 834	-512 378
Personalkostnader	Not 6	-137 937	-152 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-913 896	-1 342 501
Summa Rörelsekostnader		-6 870 495	-8 898 190
Rörelseresultat		981 800	-1 047 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 605	43 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-845 762	-633 103
Summa Finansiella poster		-843 157	-589 308
Resultat efter finansiella poster		138 643	-1 637 143
Resultat före skatt		138 643	-1 637 143
Årets resultat		138 643	-1 637 143



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 287 175	26 611 071
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	17 590 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 287 175	44 201 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		43 287 675	44 201 571

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 291	-22
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 017 892	7 348 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	187 860	167 834
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 208 042	7 516 227
Summa Omsättningstillgångar		3 208 042	7 516 227
Summa Tillgångar		46 495 717	51 717 799

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		769 245	769 245
Fond för yttre underhåll		12 726 342	15 417 639
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		13 495 587	16 186 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 551 982	4 497 828
Årets resultat		138 643	-1 637 143
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 690 625	2 860 685
Summa Eget kapital		19 186 212	19 047 569

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 588 570	21 805 758
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 588 570	21 805 758
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 351 656	4 399 656
Leverantörsskulder		333 866	5 461 401
Skatteskulder		24 825	12 569
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	66 891	58 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	943 697	932 584
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 720 935	10 864 471
Summa Skulder		27 309 505	32 670 229
Summa Eget kapital och skulder		46 495 717	51 717 798

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	981 800	-1 047 835
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	913 896	1 342 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	913 896	1 342 501
Erhållen ränta	2 605	175 795
Erlagd ränta	-836 380	-591 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 061 921	-120 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 726	-164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 104 918	5 227 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 128 645	5 227 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 066 723	5 106 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-17 590 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-17 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 188	-205 738
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 188	9 794 262
Årets kassaflöde	-4 331 911	-2 689 662
Likvida medel vid årets början	7 344 111	10 033 773
Likvida medel vid årets slut	3 012 200	7 344 111



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 468 895 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 487 904	7 487 904
	Hyror lokaler	17 496	17 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	300 867	320 476
	Hyror övrigt	5 396	5 324
	Övriga primära intäkter	27 874	33 629
	Summa Bruttoomsättning	7 839 537	7 864 373
	Hyresbortfall	-12 733	-19 149
	Summa	-12 733	-19 149
	Summa Nettoomsättning	7 826 804	7 845 224

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

25 491

5 130

Summa Övriga rörelseintäkter

25 491

5 130

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-1 660 419

-1 628 964

Snö och halk-bekämpning

0

-52 250

Reparationer

-432 433

-276 978

Planerat underhåll

-905 841

-2 691 297

El

-266 336

-230 906

Uppvärmning

-903 998

-845 224

Vatten

-538 556

-523 319

Sophämtning

-180 608

-189 991

Fastighetsförsäkring

-132 157

-128 263

Kabel-TV och bredband

-50 574

-50 119

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-224 326

-212 076

Övriga driftkostnader

-73 580

-61 605

Summa Driftskostnader

-5 368 828

-6 890 993

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-16 065

-27 156

Administrationskostnader

-41 920

-63 244

Extern revision

-23 925

-18 300

Konsultkostnader

-194 531

-288 188

Medlemsavgifter

-42 528

-42 400

Föreningsverksamhet

-20 952

-19 195

Övriga förvaltningskostnader

-109 913

-53 896

Summa Övriga externa kostnader

-449 834

-512 378

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 500	-103 000
	Revisionsarvode	-8 000	-16 000
	Övriga arvoden	-18 250	-17 950
	Sociala avgifter	-15 187	-15 368
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 937	-152 318
Not 7	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	2 401	7 883
	Ränteintäkter placeringar	0	35 750
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	204	162
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 605	43 795
Not 8	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	-845 762	-633 008
	Övriga räntekostnader	0	-95
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-845 762	-633 103

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 222 994	54 222 994
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 947 945	1 947 945
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 412 750	1 412 750
	Årets investeringar	17 590 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 884 826	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	70 288 863	57 583 689
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 972 618	-29 630 117
	Årets avskrivningar	-913 896	-1 342 501
	Återförda avskrivningar	4 884 826	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-27 001 688	-30 972 618
	Utgående redovisat värde	43 287 175	26 611 071
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 057 000	66 062 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	57 000	62 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 309 000	19 281 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	309 000	281 000
	Summa	89 732 000	85 686 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 295 000	35 295 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	35 295 000	35 295 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	504 770	504 770
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	504 770	504 770
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-504 770	-504 770
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-504 770	-504 770
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	17 590 000	0
	Årets investeringar	0	17 590 000
	Omklassificering till byggnad	-17 590 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	17 590 000
	Aktivering av pågående arbete fönster och balkong inglasning 2025.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 012 200	7 344 111
	Övriga fordringar	5 692	4 304
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 017 892	7 348 415
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 860	167 834
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	187 860	167 834

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>
Stadshypotek	3,97%	2027-03-01	3 595 000	60 000
Stadshypotek	3,99%	2027-04-30	8 276 508	94 588
Stadshypotek	3,34%	2027-07-30	4 984 250	12 600
Stadshypotek	2,49%	2026-10-30	4 134 468	48 000
Stadshypotek	2,94%	2028-10-30	4 950 000	50 000
			25 940 226	265 188

Långfristig del	21 588 570
Nästa års amortering av långfristig skuld	217 188
Lån som ska konverteras inom ett år	4 134 468
Kortfristig del	4 351 656
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 060 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24 614 286 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

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>
Stadshypotek	3,97%	2027-03-01	3 595 000	60 000
Stadshypotek	3,99%	2027-04-30	8 276 508	94 588
Stadshypotek	3,34%	2027-07-30	4 984 250	12 600
Stadshypotek	2,49%	2026-10-30	4 134 468	48 000
Stadshypotek	2,94%	2028-10-30	4 950 000	50 000
			25 940 226	265 188

Nästa års amortering av långfristig skuld	217 188
Lån som ska konverteras inom ett år	4 134 468
Kortfristig del	4 351 656

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

Övriga skulder

Källskatt	51 712	52 637
Övriga kortfristiga skulder	15 179	5 624
<i>Summa Övriga skulder</i>	66 891	58 261

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	645 637	654 896
Upplupna räntekostnader	124 197	114 815
Övriga upplupna kostnader	173 863	162 873
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	943 697	932 584

Not 19	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Inga eventualförpliktelser finns.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-04

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.

Janet Ek, Ordförande
Ilija Veselinovic, Ledamot
Sven Andersson, Ledamot
Gert Alexandersson, Ledamot
Gun Andersson, Ledamot
Carl Svensson, Ledamot
Jan Erik Andersson, Ledamot
Kenth Sigfridsson, Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Helgebröten i Landskrona, org.nr. 744000-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helgebröten i Landskrona för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bodil Petersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Helgebröten i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Janet Ek

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:30:42



Ilija Veselinovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 22:40:27



Sven Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 13:32:15



Gert Alexandersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:55:19



Gun Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:24:07



Carl Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:48:24



Jan Erik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:28:56



Kenth Sigfridsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 15:02:50



Bodil Ros-Mari Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:37:43



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:02:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Helgebröten i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bodil Ros-Mari Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:51:17



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:02:12



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.