



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 120 kr/kvm	 Investeringsbehov 247 kr/kvm	 Skuldsättning 1 642 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 375 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 825 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Prästkragen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
120 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
247 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
1 642 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
2 %

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
375 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
825 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 Brf Prästkragen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716425-9215 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästkragen 1	1986-07-03	1961
Prästkragen 2	1986-07-03	1962
Prästkragen 4	1986-07-03	1964
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
11	lokaler (hyresrätt)	250
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 582
66	garageplatser	765
149	p-platser	0
Totalt 410 objekt		11 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 79 st 2 rok, 31 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gabriel Olsson	Ordförande	2025-04-28
Gerd Wass	Ledamot	2025-04-28
Ove Johansson	Ledamot	2025-04-28
Susanne Palm	Ledamot	2024-06-18
Anders Rehn	Ledamot	2025-04-28
Elisabeth Westerlund	Ledamot	2025-04-28
Andreas Bergström	Ledamot	2024-06-18
Stefan Hultgren	Ledamot, utsedd av HSB	2025-04-28
Eva Kirs Blom	Suppleant	2025-04-28
Jerry Bäck	Suppleant	2025-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Palm, Andreas Bergström, Elisabeth Westerlund, Eva Kirs Blom och Jerry Bäck.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Johansson, Anders Rehn, Andreas Bergström och Gabriel Olsson.

Revisorer har varit: Monica Thörnkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Göran Hansson (sammankallande) och Gun Brungs, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 30 personer, varav 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,7%.

En förändring av årsavgiften med +6,8% per 2026-02-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-20.

Följande aktiviteter har genomförts under året:

Projektering och planering inför ev. stambyte har varit styrelsens stora punkt 2025.

6 st parkeringsplatser har anordnats, varav 4 st med laddstolpe för EL-bil.

Föreningen har momsregistrerat sig. (Pga försäljning av el via laddstolparna)

Ett miljöhus för källsortingar har byggts efter kommunens ändrade sophantering.

Garagelängorna har målats om, med delvis fasadbyte.

1 st Tvättmaskin har bytts ut i 54:an

1 st Torkskåp har bytts ut i 64:an

Motorerna i takfläktarna på 56:an, 58:an samt 62:an har bytts ut. 2st reservmotorer har renoverats som reserv.

Prydnadsträd och buskar har planterats på grönyrtorna mellan husen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000, 2001	Badrummen renoverades med nya ledningar fram till VA-stammar och nya ytskikt. Samtliga lägenheter rustades med jordfelsbrytare.
2005	Ombyggnad till kollektiv elmätning. Renovering av tvättstugor.
2006	Fönsterbyte.
2007	Infodring av två st. stammar samt grenanslutningar.
2016	24 st. garageportar byttes ut samt dålig panel på garagen. Armaturer på belysningsstolpar byttes. Uteplatsen på Södra Storängsvägen 60 och 64 färdigställdes.
2017	70 st. lägenhetsdörrar byttes ut på Södra Storängsvägen 52 och 54. Tak byttes på garage. Ventilation totalrensades.
2018	36 st. garageportar byttes ut.
2019	Dränering vid Södra Storängsvägen 56. OVK-besiktning genomfördes samt energideklARATION
2021	16 st. nya parkeringsplatser samt flytt av lekplats färdigställdes. Byte av rökluckor/takfönster.
2022	Nya värmeväxlare för värme och varmvatten via fjärrvärme.
2024	Föreningslokalen har renoverats med nytt kök, golv och ytskikt.
2024	Luftvärmepumpar har installerats i varmgaragen för minskad elförbrukning.
2024	6 st garageportar (under hus 60) har bytts ut.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste åren:

- Stambyte (vatten&avlopp)
- Tamburdörrsbyte (Hus 56-58-60-62-64)
- Byte av låssystem
- Takbyte på garagen

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	105	0	54	117
Skuldsättning, kr/kvm	1 642	1 785	1 812	1 835	1 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 800	1 828	1 854	1 877	1 906
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	375	399	404	367	308
Årsavgifter, kr/kvm	825	782	712	681	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	89	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	817	830	785	722	705
Nettoomsättning, tkr	9 394	8 929	8 071	7 750	7 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	292	86	-410	-1 194	-87
Soliditet, %	30	29	28	28	32

Definitioner av nyckeltalen finns i Not 1.

Fr.o.m. år 2025 ingår garagebyggnader i lokalytan.

I nyckeltalet sparande år 2023 (0,3 kr/kvm) har hänsyn tagits till att föreningen under år 2023 fick en extraordinär intäkt i form av elstödet.

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	904 109	0	0	904 109
Upplåtelseavgifter, kr	3 829	0	0	3 829
Underhållsfond, kr	3 657 630	0	-213 150	3 444 480
S:a bundet eget kapital, kr	4 565 568	0	-213 150	4 352 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 290 040	86 075	213 150	4 589 265
Årets resultat, kr	86 075	-86 075	291 516	291 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 376 115	0	504 666	4 880 781
S:a eget kapital, kr	8 941 683	0	291 516	9 233 199

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 483 150 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	4 376 115
Årets resultat, kr	291 516
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	483 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 880 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 880 781
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 393 688	8 929 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 641	60 834
Summa Rörelseintäkter		9 473 329	8 990 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 979 399	-7 768 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 446	-245 664
Personalkostnader	Not 6	-168 073	-154 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-615 024	-586 487
Summa Rörelsekostnader		-8 965 942	-8 755 148
Rörelseresultat		507 387	235 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 300	200 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 171	-349 116
Summa Finansiella poster		-215 871	-149 032
Resultat efter finansiella poster		291 516	86 075
Resultat före skatt		291 516	86 075
Årets resultat		291 516	86 075



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 495 922	21 819 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	647 712	408 930
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 143 633	22 228 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 144 133	22 229 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 475	23 056
Aktuell skattefordran		19 055	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 629 627	1 531 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	334 236	339 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 004 393	1 893 772
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 100 000	6 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 100 000	6 800 000
Summa Omsättningstillgångar		8 104 393	8 693 772
Summa Tillgångar		31 248 526	30 923 192

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		907 938	907 938
Fond för yttre underhåll		3 444 480	3 657 630
Summa Bundet eget kapital		4 352 418	4 565 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 589 265	4 290 040
Årets resultat		291 516	86 075
Summa Fritt eget kapital		4 880 781	4 376 115
Summa Eget kapital		9 233 199	8 941 683

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 270 232	14 858 455
Summa Långfristiga skulder		12 270 232	14 858 455
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 775 612	4 478 591
Leverantörsskulder		1 346 259	908 749
Skatteskulder		0	37 554
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	282 076	284 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 341 147	1 413 616
Summa Kortfristiga skulder		9 745 094	7 123 054
Summa Skulder		22 015 326	21 981 509
Summa Eget kapital och skulder		31 248 526	30 923 192

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	507 387	235 107
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	615 024	586 487
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	615 024	586 487
Erhållen ränta	199 967	200 250
Erlagd ränta	-427 915	-345 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	894 464	676 583
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-72 617	10 862
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	342 764	-366 253
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	270 147	-355 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 164 610	321 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 529 738	-884 640
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 529 738	-884 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-291 202	-276 960
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-291 202	-276 960
Årets kassaflöde	-656 329	-840 409
Likvida medel vid årets början	8 330 646	9 171 055
Likvida medel vid årets slut	7 674 317	8 330 646



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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	8 783 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 732 151	8 272 116
	Hyror lokaler	68 943	65 568
	Hyror garage och parkeringsplatser	557 185	557 085
	Hyror övrigt	4 660	3 000
	Övriga primära intäkter	64 513	58 109
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 427 452	8 955 878
	Hysesbortfall	-33 764	-26 457
	<i>Summa</i>	-33 764	-26 457
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 393 688	8 929 421
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	79 641	60 834
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 641	60 834
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 350 989	-1 271 272
	Snö och halk-bekämpning	-111 554	-151 805
	Reparationer	-510 493	-493 152
	Planerat underhåll	-483 150	-464 229
	Försäkringsskador	0	-15 616
	El	-1 198 488	-1 247 939
	Uppvärmning	-2 077 324	-2 064 026
	Vatten	-1 072 568	-1 004 760
	Sophämtning	-239 273	-109 294
	Fastighetsförsäkring	-208 786	-202 701
	Kabel-TV och bredband	-488 956	-489 004
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 817	-254 757
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 979 399	-7 768 555

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 996	-19 673
	Administrationskostnader	-36 080	-40 478
	Extern revision	-25 398	-23 304
	Konsultkostnader	-8 925	-52 774
	Medlemsavgifter	-79 514	-65 150
	Övriga förvaltningskostnader	-49 533	-44 285
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 446	-245 664
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 800	-98 900
	Revisionsarvode	-6 085	-6 085
	Övriga arvoden	-3 000	-15 600
	Löner och övriga ersättningar	-1 110	-915
	Sociala avgifter	-29 852	-26 747
	Övriga personalkostnader	-11 226	-6 196
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 073	-154 443

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 621 422	42 145 712
	Ingående anskaffningsvärde mark	252 400	252 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	691 920	691 920
	Årets investeringar (2025: miljöhus och elstolpar)	1 290 956	475 710
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 856 698	43 565 742
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 745 752	-21 161 285
	Årets avskrivningar	-615 024	-584 467
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 360 776	-21 745 752
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 495 922	21 819 990
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 600 000	65 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	140 000	111 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 379 000	18 379 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	248 000	231 000
	<i>Summa</i>	78 367 000	84 121 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 752 000	25 752 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 752 000	25 752 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 946	82 946
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 946	82 946
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-82 946	-80 927
	Årets avskrivningar	0	-2 020
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-82 946	-82 946
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	408 930	0
	Årets investeringar (stambyte)	238 782	408 930
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	647 712	408 930
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 574 317	1 530 646
	Övriga fordringar	55 310	795
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 629 627	1 531 441
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	5 667
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 236	333 608
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	334 236	339 275
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 100 000	6 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 100 000	6 800 000

Not 14 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 AB	4,07%	2027-12-30	2 406 440	56 956
Stadshypotek AB	2,59%	2027-12-01	4 319 318	49 648
Stadshypotek AB	3,11%	2030-10-30	824 838	9 372
Stadshypotek AB	3,11%	2030-10-30	969 922	11 020
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-30	6 588 186	75 292
Stadshypotek AB	1,31%	2027-01-30	1 544 511	17 704
Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	2 392 629	42 726
			19 045 844	262 718

Långfristig del	12 270 232
Nästa års amortering av långfristig skuld	187 426
Lån som ska konverteras inom ett år	6 588 186
Kortfristig del	6 775 612
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	262 718
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 050 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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 AB	4,07%	2027-12-30	2 406 440	56 956
Stadshypotek AB	2,59%	2027-12-01	4 319 318	49 648
Stadshypotek AB	3,11%	2030-10-30	824 838	9 372
Stadshypotek AB	3,11%	2030-10-30	969 922	11 020
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-30	6 588 186	75 292
Stadshypotek AB	1,31%	2027-01-30	1 544 511	17 704
Stadshypotek AB	3,02%	2028-12-30	2 392 629	42 726
			19 045 844	262 718

Nästa års amortering av långfristig skuld	187 426
Lån som ska konverteras inom ett år	6 588 186
Kortfristig del	6 775 612

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	273 197	278 410
	Övriga kortfristiga skulder	8 879	6 134
	<i>Summa Övriga skulder</i>	282 076	284 544
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	716 396	799 389
	Upplupna räntekostnader	58 995	76 739
	Övriga upplupna kostnader	565 757	537 488
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 341 147	1 413 616

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-09.

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 Brf Prästkragen i Finspång , org.nr. 716425-9215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prästkragen i Finspång 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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. Risker 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 Brf Prästkragen i Finspång 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Thörnkvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Prästkragen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gabriel Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:08:00



Ove Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:09:09



Elisabeth Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:40:15



Andreas Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:25:29



Gerd Wass

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 08:48:11



Stefan Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:46:21



Anders Rehn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:58:59



Susanne Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:08:45



Monica Törnkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:25:52



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:15:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Prästkragen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Monica Törnkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:27:15



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:12:42



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.