



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 310 kr/kvm	 Investeringsbehov 17 508 kr/kvm	 Skuldsättning 4 946 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 957 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs Brf Herrgårdshagen i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
310 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
17 508 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
4 946 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
6 %

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
207 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
957 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 Bostadsrättsförening Herrgårdshagen I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-4863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och privatbostadsföretag 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 83:4	1983-11-07	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 755
58	garageplatser	725
12	p-platser	0
Totalt 207 objekt		11 480

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 57 st 2 rok, 63 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Eriksson	Ordförande	2011-05-08
Gunilla Dahlstedt	Ledamot	2018-06-17
Anneli Åberg	Ledamot	2006-05-09
Victoria Lehnberg	Ledamot	2025-10-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Eriksson samt Gunilla Dahlstedt.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Dahlstedt, Anneli Åberg och Johan Eriksson.

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

Valberedning har varit: Lennart Lundgren (sammankallande), samt Peter Nordin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-08. Underhållsplanen uppdaterades 2025-09-30.

Styrelsen påbörjade planeringen för trädgårdsföryngringen på gård 1 under hösten. Ett informationsmöte hölls 23 november i samlingslokalen som var välbesökt. Många förslag och frågor diskuterades.

Nyttillkomna har hälsats välkomna med en blomma. Söndagspromenaden genomfördes regelbundet för de som hade lust under året.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Under 2021 projekterades byte av samtliga entrépartier samt installation av ett s. k. tagg-system. Byte hisskorgar utfördes i ytterligare 3 hissar. Då 10 år gått sedan senaste energideklaration kommer en ny att göras som dock försenats av Covid-19. Även upprustning av föreningens trädgårdar projekterades. Under 2021 drabbades ett femtontal boende av översvämning i samband med skyfall. Även brf's expedition, bastu, gästrum, tvättstuga samt samlingslokal översvämmades. Arbetet med rivning och torkning pågick under hela hösten 2021.
2022	Under 2022 slutfördes målning av samtliga trapphus. Byte av 3 hisskorgar. Installationen av nya portar samt taggsystem genomfördes. Portarna är numera låsta hela dygnet. Bredbandsanslutningen uppgraderades till 500/500. Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 11 april. Återställning av de drabbade lägenheterna slutfördes i december 2022. De drabbade lägenheterna rustades till att uppfylla de uppdaterade kraven enligt Branschregler gällande våtrum. Kvarvarande återställning av vattenskador gällande föreningens samlingslokal, tvättstuga mm beräknas slutföras under våren 2023.
2023	Anticimex Trygghetspakets besiktning genomfördes under hösten såväl som tillsyn av samtliga lägenheter. Försättningsvis kommer överlåtelseinsyn genomföras vid samtliga överlåtelser. OVK slutfördes på de översvämningsdrabbade lägenheterna samt gemensamma lokaler. vid Ovk:n kontrollerades även lägenheter där värden, vid förra besiktningen, inte låg inom gränsvärden.
2024	Installation av elbilsladdning genomfördes på 12 parkeringsplatser.
2025	Betalparkering infördes på våra gästparkeringar under hösten. Under året installerades ny busshållplats i samband med förnyelse av Gävle Energi av fjärrvärmeledningar på Brynäsgränd. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under hösten.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Trädgårdsförnyring gård 1
2027	Projektering isolering vindar
2028	Trädgårdsförnyring gård 2
2029	Diverse målningsarbeten på fastigheterna

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	310	154	203	259	165
Skuldsättning, kr/kvm	4 946	5 035	5 118	5 612	5 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 280	5 362	5 118	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	207	195	185	185	176
Årsavgifter, kr/kvm	957	838	821	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	980	857	874	2 122	873
Nettoomsättning, tkr	11 153	9 814	9 594	9 219	9 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 409	-796	602	346	-255
Soliditet, %	21	20	20	19	18

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	3 838 290	0	0	3 838 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	558 165	0	0	558 165
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 838 171	0	304 489	7 142 660
S:a bundet eget kapital, kr	11 234 626	0	304 489	11 539 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 011 851	-796 231	-304 489	2 911 131
Årets resultat, kr	-796 231	796 231	1 408 716	1 408 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 215 620	0	1 104 227	4 319 847
S:a eget kapital, kr	14 450 246	0	1 408 716	15 858 962

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 504 000 kr samt ianspråktagande skett med 199 511 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	3 215 620
Årets resultat, kr	1 408 716
Reservation till underhållsfond, kr	-504 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	199 511
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 319 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 319 847

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 152 646	9 812 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 444	1 130
Summa Rörelseintäkter		11 251 090	9 814 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 868 776	-6 535 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 774	-489 676
Personalkostnader	Not 6	-78 366	-112 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 847 484	-1 770 130
Summa Rörelsekostnader		-7 969 400	-8 907 675
Rörelseresultat		3 281 690	906 335
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 981	60 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 921 955	-1 763 095
Summa Finansiella poster		-1 872 974	-1 702 565
Resultat efter finansiella poster		1 408 716	-796 231
Resultat före skatt		1 408 716	-796 231
Årets resultat		1 408 716	-796 231



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	67 814 230	69 659 699
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	2 015
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		67 814 230	69 661 714
Summa Anläggningstillgångar		67 814 230	69 661 714

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 788	25 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 238 035	1 922 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	786 041	742 661
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 042 864	2 690 232
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 506 218	1 458 392
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 506 218	1 458 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	237 663	6 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		237 663	6 324
Summa Omsättningstillgångar		6 786 745	4 154 947
Summa Tillgångar		74 600 974	73 816 661

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 396 455	4 396 455
Fond för yttre underhåll	7 142 660	6 838 171
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 539 115	11 234 626
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 911 131	4 011 851
Årets resultat	1 408 716	-796 231
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 319 847	3 215 620
Summa Eget kapital	15 858 961	14 450 246

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1432 594 669	57 670 505
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	32 594 669	57 670 505
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 185 836	0
Leverantörsskulder	400 620	436 216
Skatteskulder	Not 15274 757	15 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 1651 253	40 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 234 878	1 202 936
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	26 147 344	1 695 910
Summa Skulder	58 742 013	59 366 415
Summa Eget kapital och skulder	74 600 974	73 816 661

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 281 690	906 335
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 847 484	1 770 130
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 847 484	1 770 130
Erhållen ränta	47 630	59 673
Erlagd ränta	-1 957 814	-1 984 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 218 990	751 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 719	897 414
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	301 457	24 314
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	226 738	921 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 445 728	1 673 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-490 560
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-490 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-890 000	-956 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-890 000	-956 250
Årets kassaflöde	2 555 728	226 564
Likvida medel vid årets början	3 363 831	3 137 267
Likvida medel vid årets slut	5 919 559	3 363 831



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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42 264 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 882 528	8 593 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	414 421	423 573
	Hyror lokaler	0	-300
	Hyror garage och parkeringsplatser	704 400	705 200
	Hyror förbrukningsbaserad	1 275	0
	Hyror övrigt	108 000	64 800
	Övriga primära intäkter	79 823	56 176
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 190 446	9 842 829
	Hysesbortfall	-37 800	-29 950
	<i>Summa</i>	-37 800	-29 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 152 646	9 812 879

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	98 444	1 130
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	98 444	1 130

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 337 684	-1 185 449
	Snö och halk-bekämpning	-77 647	-155 213
	Reparationer	-416 804	-893 073
	Planerat underhåll	-199 511	-790 514
	Försäkringsskador	-103 756	-7 018
	El	-1 019 574	-864 879
	Uppvärmning	-658 439	-731 965
	Vatten	-702 030	-640 993
	Sophämtning	-334 395	-343 040
	Fastighetsförsäkring	-443 277	-391 387
	Kabel-TV och bredband	-298 555	-291 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-260 208	-228 831
	Övriga driftkostnader	-16 897	-11 481
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 868 776	-6 535 058

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-6 433
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-115 637
	Administrationskostnader	-57 699	-48 793
	Extern revision	-25 750	-18 000
	Konsultkostnader	-7 475	-63 834
	Medlemsavgifter	-49 100	-49 100
	Föreningsverksamhet	-2 190	-6 260
	Övriga förvaltningskostnader	-32 560	-181 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-174 774	-489 676
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-56 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-15 000	-27 500
	Sociala avgifter	-11 366	-24 311
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 366	-112 811
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 671 259	-1 671 259
	Avskrivning på markanläggning	-174 211	-95 602
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 015	-3 269
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 847 484	-1 770 130

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 009 268	84 009 268
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 958 900	3 958 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 273 281	1 578 137
	Årets investeringar	0	2 695 144
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 241 449	92 241 449
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 581 750	-20 814 889
	Årets avskrivningar	-1 845 469	-1 766 861
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 427 219	-22 581 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 814 230	69 659 699
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 522 000	1 067 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	880 000	800 000
	<i>Summa</i>	111 802 000	94 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 171 000	70 171 000
	Varav i eget förvar	-3 925 000	-3 925 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 246 000	66 246 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	334 305	334 305
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	334 305	334 305
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-332 290	-329 022
	Årets avskrivningar	-2 015	-3 269
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-334 305	-332 290
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 015

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 175 678	1 899 116
	Övriga fordringar	62 357	22 889
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 238 035	1 922 005
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 208	857
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	783 833	741 804
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	786 041	742 661
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	0
	Bostadsrätter	0	0
	Handelsbanken placeringskonto	3 506 218	1 458 392
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 506 218	1 458 392
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken affärskonto	237 663	6 324
	<i>Summa Kassa och bank</i>	237 663	6 324

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	2,54%	2028-12-01	17 400 348	125 000
SBAB	3,92%	2026-05-11	7 925 000	0
SBAB	3,79%	2027-05-11	15 994 321	675 000
SBAB	3,83%	2026-05-11	5 615 000	0
SBAB	3,64%	2026-01-19	9 845 836	90 000
			56 780 505	890 000

Långfristig del	32 594 669
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 385 836
Kortfristig del	24 185 836
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	890 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	274 757	15 816
<i>Summa Skatteskulder</i>	274 757	15 816

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 407	899
Inre fond	33 457	33 457
Övriga kortfristiga skulder	9 389	6 586
<i>Summa Övriga skulder</i>	51 253	40 942

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	929 200	823 897
Upplupna räntekostnader	0	35 859
Övriga upplupna kostnader	305 678	343 180
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 234 878	1 202 936

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Herrgårdshagen i Gävle, org.nr. 716413-4863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Herrgårdshagen i Gävle för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Herrgårdshagen i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Herrgårdshagen I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:29:05



Gunilla Dahlstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:42:34



Anneli Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:35:40



Victoria Lehnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:02:21



Bo Sundström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:01:28



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:30:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Herrgårdshagen I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Sundström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:04:12



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:30:18



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.