



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 130 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 707 kr/kvm	 Skuldsättning 1 153 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 210 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 723 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Lillsjön i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
130 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

Justeras årligen i enlighet med underhållsplanen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 707 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

I enlighet med underhållsplanen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 153 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

Låg skuldsättning pga att föreningen extraamorterat när ekonomin tillåtit det.

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

Låg räntekänslighet p.g.a. låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Energikostnad
210 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

Under åren har föreningen tilläggsisolerat vindar, bytt fönster till 3-glas och monterat solceller.

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

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
723 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

Vid upprättande av årsbudget gör styrelsen bedömning om årsavgiftens nivå. Fr.o.m 2023 ingår även individuell mätning av elförbrukning i nyckeltalet årsavgift.

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 Lillsjön i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2186 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sockerärten 1,2 M.fl	1975-12-04	1977
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partner. 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
388	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 585
1	kvartershus	105
96	garageplatser	0
280	garageplatser	4 200
Totalt 765 objekt		30 890

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 181 st 2 rok, 113 st 3 rok, 17 st 4 rok, 18 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl-Henrik Jonasson	Ledamot
Mats Borgström	Ordförande
Sten-Olof Schärdin	Ledamot
Anita Jönsson	Ledamot
Tommy Dahlberg	Ledamot
Siv Eveby	Ledamot
Johan Haase	Ledamot
Marika Ottosson	Ledamot
Willy Runnzell	Ledamot HSB
Helena Pantzar	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Henrik Jonasson, Johan Haase, Tommy Dahlberg, Sten-Olof Schärdin.

Firman tecknas av Mats Borgström, Johan Haase, Helena Pantzar och Lars-Ola Larsson att två i förening teckna bostadsrättsföreningens firma.

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

Valberedning har varit: Ann-Sofi von Reis sammankallande och Kristina Karlsson, vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. 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 2025-07-19, varvid planen uppdaterades.

- Gästlägenheten har renoverats och en del äldre möbler bytts ut.
- Belysningen i samlingslokalen har bytts ut till ledarmaturer.
- 179,43MWh solenergi producerade våra solpaneler 2025, av total solenergi använder vi själva 88%. Överskottet säljs till Jämtkraft.
- Fyra laddboxstolpar monterade på Tranbärsvägen.
- OVK-mätning genomförd efter kanalrensning. Samlingslokalens ventilation var så pass dålig att en FTX luftvärmesväxlare beställts för att uppnå godtagbar kvalitet.
- Föreningen anlade en blomsterrabatt med ängsblommor för att främja våra insekter.
- IKEA-resa för medlemmarna har genomförts vår och höst under året.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Installation laddningsboxar. Tvättstugerenovering Ärtvägen. Utebelysning påbörjat byte till LED.
2021	Fortsatt belysningskonvertering till LED. Byte av samtliga dörrlås. Byte av nätverksutrustning.
2022	Utbyte av 25 dörrar. LED-belysning monterad på Vickervägen. Åtgärder läckor i fjärrvärmerör samt installation samt larmsystem för ev. framtida läckor.
2023	Fortsatt utbyte av utomhusbelysningen. Byte av lägenhetsdörrar.
2024	Radonmätning utförd utan anmärkning. Fortsatt byta ut ytterdörrar. Slutfört byte av utebelysning. Monterat övervakningskameror riktade mot garage och parkeringar. Bytt ut föreningens lånesläpvagn.
2025	Fyra laddboxstolpar monterade på Tranbärsvägen. OVK-mätning genomförd efter kanalrensning. Samlingslokalens ventilation var så pass dålig att en FTX luftvärmväxlare beställts för att uppnå godtagbar kvalitet. Belysningen i samlingslokalen byts ut till ledarmaturer. Gästlägenheten renoverad.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK besiktning (Myndighetskrav)
2029	Upphandling inför ommålning av våra hus

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 420 och under året har det tillkommit 31 och avgått 30 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 421.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	112	124	147	140
Skuldsättning, kr/kvm	1 153	1 177	1 200	1 554	1 587
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 340	1 368	1 395	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	210	197	185	197	194
Årsavgifter, kr/kvm	723	694	659	578	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	657	629	598	674	624
Nettoomsättning, tkr	20 280	19 445	18 471	17 183	16 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 184	232	1 270	471	-267
Soliditet, %	37	37	36	33	33

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	1 597 100	0	0	1 597 100
Underhållsfond, kr	8 828 737	0	867 931	9 696 668
S:a bundet eget kapital, kr	10 425 837	0	867 931	11 293 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 320 908	231 589	-867 931	14 684 566
Årets resultat, kr	231 589	-231 589	1 183 676	1 183 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 552 497	0	315 745	15 868 242
S:a eget kapital, kr	25 978 334	0	1 183 676	27 162 010

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 639 000 kr samt ianspråktagande skett med 771 069 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	15 552 497
Årets resultat, kr	1 183 676
Reservation till underhållsfond, kr	-1 639 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	771 069
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 868 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 868 242
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 283 719	19 417 108
Övriga rörelseintäkter		23 096	28 102
Summa Rörelseintäkter		20 306 815	19 445 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 226 850	-15 072 885
Övriga externa kostnader	Not 4	-338 743	-459 387
Personalkostnader	Not 5	-414 039	-380 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 054 049	-2 051 773
Summa Rörelsekostnader		-18 033 680	-17 964 858
Rörelseresultat		2 273 134	1 480 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 912	62 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 370	-1 311 107
Summa Finansiella poster		-1 089 458	-1 248 763
Resultat efter finansiella poster		1 183 676	231 589
Resultat före skatt		1 183 676	231 589
Årets resultat		1 183 676	231 589

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 975 530	61 928 077
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	200 645	258 630
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		60 176 175	62 186 707
Summa Anläggningstillgångar		60 176 175	62 186 707
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätt lgh nr 109		27 529	27 529
<i>Summa Varulager m.m.</i>		27 529	27 529
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 117	15 617
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 226 872	4 726 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 105 178	1 103 427
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 344 168	5 845 981
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 808 411	2 718 134
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 808 411	2 718 134
Summa Omsättningstillgångar		11 180 108	8 591 644
Summa Tillgångar		71 356 283	70 778 351

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 597 100	1 597 100
Fond för yttre underhåll	9 696 668	8 828 737
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 293 768	10 425 837
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 684 566	15 320 908
Årets resultat	1 183 676	231 589
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	15 868 242	15 552 497
Summa Eget kapital	27 162 010	25 978 334

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1325 760 124	26 554 023
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	25 760 124	26 554 023
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 866 318	9 824 623
Leverantörsskulder	1 023 038	954 671
Skatteskulder	69 910	63 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 145 094 951	4 958 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 152 379 932	2 444 533
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	18 434 149	18 245 995
Summa Skulder	44 194 273	44 800 018

Summa Eget kapital och skulder	71 356 283	70 778 351
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 273 134	1 480 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 054 049	2 051 773
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 054 049	2 051 773
Erhållen ränta	60 656	62 344
Erlagd ränta	-1 183 062	-1 225 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 204 778	2 369 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 174	26 763
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	177 151	61 449
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	219 325	88 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 424 103	2 457 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-43 517	-289 925
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 517	-289 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-752 204	-715 354
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-752 204	-715 354
Årets kassaflöde	2 628 382	1 452 271
Likvida medel vid årets början	7 342 710	5 890 438
Likvida medel vid årets slut	9 971 092	7 342 710



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

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:	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	35 245 tkr
Förändring jämfört med föregående år	24 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	18 141 733	17 277 639
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 089 555	1 171 321
	Hyror lokaler	3 600	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 275 400	1 267 700
	Hyror förbrukningsbaserad	77 038	6 723
	Övriga primära intäkter	352 204	343 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 939 529	20 070 630
	Avgiftsbortfall	-35 324	-34 526
	Hysesbortfall	-55 000	-53 510
	Avsatt till inre fond	-565 486	-565 486
	<i>Summa</i>	-655 810	-653 522
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 283 719	19 417 108

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 540 960	-3 089 394
	Snö och halk-bekämpning	-484 644	-439 377
	Reparationer	-2 145 558	-1 281 450
	Planerat underhåll	-771 069	-1 177 375
	Försäkringsskador	-102 241	-284 474
	El	-1 001 780	-1 114 481
	Uppvärmning	-3 738 078	-3 441 259
	Vatten	-1 739 227	-1 538 283
	Sophämtning	-776 796	-792 950
	Fastighetsförsäkring	-425 128	-371 498
	Kabel-TV och bredband	-758 759	-757 657
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-730 282	-683 620
	Övriga driftkostnader	-12 328	-101 066
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 226 850	-15 072 885

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 497	-6 980
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 693	-141 648
	Administrationskostnader	-84 085	-68 526
	Extern revision	-33 500	-36 200
	Konsultkostnader	-7 147	-23 750
	Medlemsavgifter	-124 950	-124 950
	Föreningsverksamhet	-35 347	-26 283
	Övriga förvaltningskostnader	-33 524	-31 049
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-338 743	-459 387
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 203	-210 000
	Revisionsarvode	-6 303	-5 775
	Övriga arvoden	-79 646	-69 676
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 750
	Sociala avgifter	-98 662	-91 387
	Övriga personalkostnader	-225	-225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-414 039	-380 813
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 884 915	-1 890 807
	Avskrivning på markanläggning	-111 149	-129 670
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-57 985	-31 295
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 054 049	-2 051 773

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 053 289	96 053 289
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 957 635	1 957 635
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 747 442	1 747 442
	Årets investeringar laddstolpar	43 517	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 801 883	99 758 366
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 830 289	-35 809 812
	Årets avskrivningar	-1 996 064	-2 020 477
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 826 353	-37 830 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 975 530	61 928 077
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 780 000	2 320 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 357 000	2 798 000
	<i>Summa</i>	261 137 000	229 118 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 942 400	81 942 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 942 400	81 942 400
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 046 165	756 240
	Årets investeringar	0	289 925
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 046 165	1 046 165
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-787 535	-756 240
	Årets avskrivningar	-57 985	-31 295
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-845 520	-787 535
	<i>Utgående redovisat värde</i>	200 645	258 630

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 162 680	4 624 576
	Skattekonto	64 192	102 361
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 226 872	4 726 937
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	451 107	421 028
	Upplupna ränteintäkter	2 256	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 816	682 399
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 105 179	1 103 427
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	0
	Bostadsrätter	0	0
	Övriga kortfristiga placeringar	0	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	61 507	16 088
	Bankkonto 2	2 726 824	2 681 967
	Bankkonto 7	20 080	20 080
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 808 411	2 718 134

Not 13 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>
Swedbank	3,13%	2027-03-25	8 082 628	265 004
Swedbank	3,81%	2026-02-25	8 411 523	275 788
Swedbank	2,69%	2028-09-11	13 830 000	150 000
Stadshypotek	3,45%	2026-01-02	989 791	11 412
Stadshypotek	3,97%	2027-03-30	4 312 500	50 000
			35 626 442	752 204

Långfristig del	25 760 124
Nästa års amortering av långfristig skuld	465 004
Lån som ska konverteras inom ett år	9 401 314
Kortfristig del	9 866 318
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	752 204
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 008 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	100 847	77 025
Källskatt	0	7 336
Inre fond	4 984 586	4 872 798
Övriga kortfristiga skulder	9 518	1 401
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 094 951	4 958 560

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 630 757	1 717 489
Upplupna räntekostnader	78 708	109 400
Övriga upplupna kostnader	670 467	617 644
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 379 932	2 444 533

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Årsredovisningen har färdigställts 2026-03-24.

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 Lillsjön i Östersund, org.nr. 793200-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Östersund 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. 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, förfälskning, 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 Lillsjön i Östersund 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jens Evaldsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Lillsjön i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Borgström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:17:21



Karl Henrik Jonasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:50:25



Thommy Dahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:32:04



Willy Runnzell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:48:21



Sten-Olof Schärdin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:19:06



Siv Eveby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:03:26



Helena Pantzar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:12:24



Anita Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:12:53



Marika Ottosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:09:09



Johan Haase

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:10:18



Jens Evaldsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:52:03



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:27:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Lillsjön i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jens Evaldsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:50:42



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:25:52



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.