



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 277 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 898 kr/kvm	 Skuldsättning 6 113 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 279 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 143 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs brf Berge i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
277 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
13 898 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
6 113 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
5 %

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
279 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
1 143 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 HSBs brf Berge i Timrå med säte i Timrå org.nr. 716414-2197 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sörberge 1:421		1987
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
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 210
3	lokaler (hyresrätt)	247
28	garageplatser	420
20	p-platser	0
Totalt 136 objekt		5 877

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 1.5 rok, 39 st 2 rok, 15 st 2.5 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Maria Bäckström	Ordförande
Anita Andersson	Ledamot
Rolf Benny Douglas Hultman	Ledamot
Jan Erik Ledin	Ledamot
Eva Britt-Marie Thyr	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot
Margareta Böhlén	Suppleant
Helén Ledin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Bäckström, Anita Andersson och Jan-Erik Ledin. Pia Håkansson har avgått, fyllnadsval på ett år.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Maria Bäckström, Jan Erik Ledin och Eva Britt-Marie Thyr.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ingegerd Bohlin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-04, varvid planen uppdaterades.

Styrelsen har under året anordnat:

- Medlemsmöten 3 gånger varav ett med glögg & lussekatt
- Stickcafé som nu blivit mer av en träffpunkt.
- Grillkvällar har ägt rum 7 gånger under året, varannan onsdag under sommaren.
- Surströmmingsskiva
- Bingo
- Travkvällar
- Svenska kyrkan är på besök i föreningen för sångstund och gemensamt fika flertalet ggr per år.
- Städ dagar har utförts av styrelse tillsammans med frivilliga medlemmar

Styrelsen & medlemmar har under året arbetat ideellt med att:

- Efter att vi fått slukhål mellan garage och carport och grävning utförts så flyttades alla bilar, Detta organiserades av styrelsen
- Markisväv är uppsatt vid uteplatsen i lusthuset.
- Insamling till Ukraina.
- Trädgårdsarbete, klippning av häckar och rensning av rabatter.
- Loppis
- Träffpunkt med många medlemmar vid lusthuset har under soliga dagar varit välbesökt

Solceller:

Under ljusa perioden under året skapas en överproduktion på el från solcellerna:

2024 erhöles 3 560 kronor.

2023 erhöles 15 269 kronor.

2022 erhöles 20 328 kronor.

2021 erhöles 14 392 kronor.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Grävning och återställning efter slukhål
2025	Byte av 8 balkongdörrar, där behov fanns
2025	Ventilationsaggregat bytt på 26A och 26B
2024	Nytt ventilationsaggregat uppgång 24.
2024	Balkongdörrar är bytta, 6 st där det fanns behov.
2023	Hiss på 26B renoverades.
2023	Elbilsaddning.
2023	Hjärtstartare installerades på innergården.
2023	Hänggrännor monterades upp på glashuset.
2023	Iordningställande av ny umgängesyta vid glashuset.
2023	Garaget målades av glada medlemmar.
2022	Garaget spönades om.
2021	Persienner monterades i glashuset.
2020	Solpaneler installerades på samtliga hus och garage.
2020	Nytt tak på samtliga hus.
2020	Gemensamt bredband, Tele2 100/10 (ingår i avgiften).

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av ventilationsaggregat på 30 och 32
2027	Byte av ventilationsaggregat

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	307	227	314	397
Skuldsättning, kr/kvm	6 113	6 299	6 448	6 989	7 149
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 896	7 105	7 274	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	279	270	232	216	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 143	1 207	1 098	1 042	1 042
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 208	1 128	1 032	1 062	1 060
Nettoomsättning, tkr	7 066	6 632	6 067	5 887	5 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	-305	303	-378	81	847
Soliditet, %	28	29	28	28	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader och planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 747 426 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 277 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften per 2026-01-01 med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 730 107	0	0	3 730 107
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	306 900	0	0	306 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 700 425	0	-306 104	5 394 321
S:a bundet eget kapital, kr	9 737 432	0	-306 104	9 431 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 264 951	302 792	306 104	5 873 847
Årets resultat, kr	302 792	-302 792	-305 431	-305 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 567 743	0	673	5 568 416
S:a eget kapital, kr	15 305 175	0	-305 431	14 999 744

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 540 104 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 567 743
Årets resultat, kr	-305 431
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	540 104
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 568 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 568 416
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 066 290	6 632 153
Övriga rörelseintäkter		35 994	0
Summa Rörelseintäkter		7 102 285	6 632 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 561 604	-3 608 660
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 765	-119 236
Personalkostnader	Not 5	-61 667	-103 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 393 451	-1 382 148
Summa Rörelsekostnader		-6 167 487	-5 213 150
Rörelseresultat		934 798	1 419 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 427	86 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 656	-1 202 989
Summa Finansiella poster		-1 240 229	-1 116 211
Resultat efter finansiella poster		-305 431	302 792
Resultat före skatt		-305 431	302 792
Årets resultat		-305 431	302 792

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	47 754 924	49 148 375
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	872 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 627 424	49 148 375
Summa Anläggningstillgångar		48 627 424	49 148 375

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 039	5 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 234 758	1 271 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	414 556	396 403
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 658 354	1 674 146
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 792 463	1 768 943
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 792 463	1 768 943
Summa Omsättningstillgångar		4 450 817	4 443 089
Summa Tillgångar		53 078 241	53 591 464

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 037 007	4 037 007
Fond för yttre underhåll	5 394 321	5 700 425
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 431 328	9 737 432
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 873 847	5 264 951
Årets resultat	-305 431	302 792
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 568 417	5 567 743
Summa Eget kapital	14 999 744	15 305 175

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 941 80719 937 632
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 941 80719 937 632
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 187 88217 079 057
Leverantörsskulder		881 738286 542
Skatteskulder	Not 14	9 2249 456
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	52 29548 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 005 551924 899
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		32 136 68918 348 657
Summa Skulder		38 078 49638 286 289
Summa Eget kapital och skulder		53 078 24153 591 464

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	934 798	1 419 003
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 393 451	1 382 148
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 393 451	1 382 148
Erhållen ränta	19 668	86 778
Erlagd ränta	-1 255 084	-1 187 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 092 833	1 700 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 958	-51 658
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	645 636	146 134
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	654 594	94 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 747 426	1 795 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-872 500	-529 300
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-872 500	-529 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-887 000	-887 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-887 000	-887 000
Årets kassaflöde	-12 074	378 891
Likvida medel vid årets början	4 003 110	3 624 220
Likvida medel vid årets slut	3 991 036	4 003 110



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:	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	33 451 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	6 581 796	6 151 344
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	133 488	138 062
	Hyror lokaler	213 679	195 140
	Hyror garage och parkeringsplatser	140 400	142 400
	Hyror förbrukningsbaserad	28 093	25 014
	Hyror övrigt	23 075	39 097
	Övriga primära intäkter	16 755	12 892
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 137 286	6 703 949
	Hyresbortfall	-70 996	-71 796
	<i>Summa</i>	-70 996	-71 796
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 066 290	6 632 153

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-807 515	-777 093
	Snö och halk-bekämpning	-140 121	-166 813
	Reparationer	-804 965	-390 862
	Planerat underhåll	-540 104	-116 376
	Försäkringsskador	-10 266	0
	El	-409 584	-468 264
	Uppvärmning	-834 916	-838 840
	Vatten	-393 409	-277 511
	Sophämtning	-132 858	-122 495
	Fastighetsförsäkring	-106 244	-95 492
	Kabel-TV och bredband	-207 188	-206 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 310	-85 379
	Övriga driftkostnader	-79 124	-63 139
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 561 604	-3 608 660

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	-9 373	-9 398
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 545	-3 666
	Administrationskostnader	-38 786	-33 433
	Extern revision	-21 975	-21 525
	Konsultkostnader	-26 438	-656
	Medlemsavgifter	-33 200	-33 500
	Föreningsverksamhet	-6 318	-5 892
	Övriga förvaltningskostnader	-5 130	-11 165
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 765	-119 236
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 500	-88 100
	Övriga arvoden	-7 500	-5 500
	Sociala avgifter	-5 667	-9 507
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 667	-103 107
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	-1 393 451	-1 382 148
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 393 451	-1 382 148

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 113 972	62 548 842
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
	Årets investeringar	0	565 130
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 363 972	64 363 972
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 215 597	-13 833 449
	Årets avskrivningar	-1 393 451	-1 382 148
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 609 048	-15 215 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 754 924	49 148 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	19 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	736 000	919 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	4 233 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	455 000	409 000
	<i>Summa</i>	28 991 000	25 361 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 501 000	50 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 501 000	50 501 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	35 830
	Årets investeringar, aggregatbyte	872 500	0
	Omklassificering till byggnad	0	-35 830
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	872 500	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 198 573	1 234 167
	Övriga fordringar	36 185	37 580
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 234 758	1 271 747

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	28 760	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 797	396 403
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	414 556	396 403

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

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

Kassa och bank

SBAB	1 292 546	1 270 540
Nordea	499 918	498 403
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 792 463	1 768 943

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>
Nordea	3,52%	2026-05-20	7 392 921	150 000
Nordea	4,54%	2026-02-18	12 544 711	350 000
Nordea	2,65%	2026-01-16	10 095 250	232 000
Nordea	3,25%	2028-05-17	6 096 807	155 000
			36 129 689	887 000

Långfristig del	5 941 807
Nästa års amortering av långfristig skuld	155 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 032 882
Kortfristig del	30 187 882
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	887 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 548 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	9 224	9 456
	<i>Summa Skatteskulder</i>	9 224	9 456
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-15 908	-15 908
	Momsskuld	692	0
	Inre fond	37 672	37 672
	Övriga kortfristiga skulder	29 839	26 939
	<i>Summa Övriga skulder</i>	52 295	48 703
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	586 681	589 108
	Upplupna räntekostnader	182 542	148 970
	Övriga upplupna kostnader	236 328	186 821
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 005 551	924 899
Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

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 Berge i Timrå, org.nr. 716414-2197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berge i Timrå för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening



Berge i Timrå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Berge i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Maria Bäckström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:43:20



Eva Britt-Marie Thyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:47:29



Jörgen Viksten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:47:27



Jan Erik Ledin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:43:21



Anita Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:44:55



Rolf Benny Douglas Hultman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:45:58



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:43:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Berge i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:42:30



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. Fondbeholdningen 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.