



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lejonet i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0840 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 5	1959-03-16	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 054
1	lokaler (hyresrätt)	50
1	föreningslokal	84
14	garage	210
14	förråd	52
15	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monika Lundstedt	Ordförande	2018-06-03	2025-07-05
Åke Brunnberg	Ordförande	2025-07-05	
Nicolai Ussing	HSB-Ledamot	2016-01-25	2025-12-15
Daniel Stagno	Ledamot	2024-06-17	
Pontus Eriksson	Ledamot	2023-06-13	
Sofie Leo	Ledamot	2023-06-13	
Anna Lindberg	HSB-Ledamot	2025-12-15	
Izabelle Sundström	Ledamot	2025-07-05	
Tony Saliba	Ledamot	2024-06-17	2025-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Stagno och Izabelle Sundström.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Brunnberg, Daniel Stagno, Pontus Eriksson och Sofie Leo.

Revisorer har varit: Christer Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Monika Lundstedt (sammankallande) och Denise Sörman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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. Underhållsplanen sträcker sig till 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-12.

- **Trygghet och säkerhet:**
- Brandskydd: Kontinuerlig service och kontroller fyra gånger per år. Styrelsen arbetar aktivt med handlingsplaner för krissituationer.
- Skyddsrum: Besiktigat och åtgärdat enligt MSB:s rekommendationer. Handlingsplan och rutiner för användning i kris är framtagna, och styrelsen har fått utbildning i skyddsrummets funktion och utrustning.
- Radonmätning: Godkända värden i alla lägenheter och lokaler.
- Sprickor i husgrund och fasad: Åtgärdade och säkerställda.

- **Energi och miljö:**
 - Ventilation och radiatorer: Funktionskontroll och justering i alla lägenheter och lokaler. Nya radiatorventiler och termostater installerade för bättre energieffektivitet.
 - LED-belysning: Trapphus, källargångar, lokaler och garage har fått energieffektiv LED-belysning.
 - Energioptimering: Ytterligare åtgärder planeras för att minska energiförbrukning och miljöpåverkan.
- **Fastighetens underhåll:**
 - Balkonger: Garantibesiktning genomförd, åtgärder vidtagna.
 - Asfaltering och parkeringsplatser: Vaktbergsvägens trottoar och samtliga parkeringar asfalterade och linjemarkerade.
 - Portar och källardörrar: Underhåll och justering av slitna dörrar.
 - Garage: Service av garageportar och planering av jordfelsbrytare.
 - Tork- och tvätt utrustning: Planering av ny torkskåp i torkrum.
- **Gemensamma utrymmen:**
 - Tvättstugor: Luddlådor installerade för att förhindra stopp i avlopp, rengörs kvartalsvis.
 - Lekplatser: Årlig besiktning genomförd, framtida besiktningar planeras.
 - Cykelrum: Sanering utförd enligt lagkrav, omärkta cyklar rapporterade till polisen.
 - Planerade föreningslokaler: Uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13A och föreningslokal på Vårfruvägen 10 planeras.
- **Digitalisering och modernisering:**
 - Styrelsen påbörjar under 2026 digitalisering av styrelsemöten för effektiv och transparent administration.
 - Framtida satsningar inkluderar IMD (individuell mätning av värme och varmvatten) och solceller.
- **Medlemsavgift:**
 - Månadsavgiften höjs från och med 1 januari 2026 med 4%, som en följd av ökade driftskostnader.
- **Årsstämma**
 - Årsstämman genomfördes den 12 juni. Närvarande var 20 medlemmar med 18 medlemmar med rösträtt samt HSB:s representant med fullmakt. Inga motioner var inkomna.
- **Klagomål**
 - Brist på städning i tvättstugorna samt brist på källsortering i sopkärlen.
 - Vattensamling på parkeringsplatser nr: 16, 17, 18 och 19.
 - Bristfälligt utsug med tillhörande fukt på kakel vaktbergsvägen 15B.
 - Bokade tvätttider som inte utnyttjas.
- **Fastighetstillsyn**
 - Fastighetstillsyn genomfördes 12 maj som resulterade i olika åtgärder i fastigheten. Bland annat bevakning av en spricka i husfasaden vid hörnet Vaktbergsvägen 13 A.
- **Revisor**
 - Revisor Christer Carlsson deltagit vid ett styrelsemöte genomgång och dialog om revisorns uppdrag.

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Föreningen har utfört och planerar följande åtgärder under 2025 - 2029
2025	- Service av brandskydd och service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2025	- Service av garageportar
2025	- Åtgärda källardörrar utifrån energioptimering.
2025	- Underhåll av port dörrar i trapphusen.
2025	- Inoljning av trädgårdsmöbler.
2025	- Radonmätning
2025	- Planering av så kallad uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13 A
2025	- Besiktning lekytor
2025	- Sanering av cykelrum
2025	- Asfaltering och körbar omläggning av trottoarer, p-platser och övriga asfalterade ytor som tillhör fastigheten
2025	- Byte till elinstallationer i trapphusen
2025	- Byte till elinstallationer led i källarplanet
2025	- Linjemarkering av p-platser
2025	- Byte av cirkulationspumpar för vatten
2025	- Garanti besiktning balkonger
2026	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2026	- Service av garageportar
2026	- Påbörja planering av målning golv och väggar föreningslokal på Vårfruvägen 10
2026	- Planering av så kallad uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13 A
2026	- Värmeisolering av tidigare utrymme för sopkärl
2026	- Besiktning lekytor
2026	- Galvarnisering och lackning av takplåt vid entréerna.
2026	- Målning av torkrum och tvättstuga
2026	- Byte av torkskåp
2026	- Byte av cirkulationspumpar för värme
2026	- Montera jordfelsbrytare i alla garage.
2026	- Injustering av takfläktsystemet behöver göras för att anpassas till den injustering av värmesystemet som gjorts.
2026	- Uppdatera de svart/gula markeringarna i trapphusen samt i källargången
2026	- Byta källardörrar stål
2026	- Takplåts målning över portarna
2026	- Vatten & avlopp rensning av brunnar
2026	- Uppmärkning av fläktar på taket.
2026	- Påbörja översyn av avtal på p-platser och garage.
2026	- Åtgärda vattenansamlingar på p-platser.
2026	- Byte av lampa på gaveln grovsoprummet.
2026	Byte av låscylindrar för FS-Nycklar
2027	- Påbörja process vad gäller avtal av p-platser och garage ses över och omarbetas så att avgiftshöjning kan bli möjlig 2028

2027	- Service av brandskydd
2027	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2027	- Service av garageportar
2027	- Byte av tvättmaskin
2027	- Byte av torkskåp
2027	- Planering av eventuellt införing av IMD samt solceller.
2027	- Hel målning källare inklusive golv.
2027	- Besiktning lekytor
2027	- Entré dörrar strykning
2027	- OVK
2027	- Rensning av ventilationskanaler i hela fastigheten
2028	- Service av brandskydd
2028	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2028	- Service av garageportar
2028	- Besiktning av lekytor
2028	- Byte av golvplacerad kallmangel
2028	- Stamspolning
2028	- Byte av dörrstängare
2028	- Byte av cylindrar i låssystemet
2029	- Service av brandskydd
2029	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2029	- Service av garageportar
2029	- Besiktning av lekytor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	231	233	268	243
Skuldsättning, kr/kvm	5 425	5 903	5 421	5 543	5 503
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 129	5 994	5 505	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	330	368	321	292	281
Årsavgifter, kr/kvm	1 188	1 132	1 029	980	960
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 151	1 052	1 000	965
Nettoomsättning, tkr	3 723	3 546	3 229	3 101	3 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-250	-144	31	214	120
Soliditet, %	23	24	26	26	25

Från 2025 är ytan för garage och förråd medräknad i totalytan. Nyckeltalen är ej omräknade retroaktivt.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 205 972 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 161 kr/m². För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 4 %

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	226 685	0	0	226 685
Underhållsfond, kr	1 997 128	0	232 972	2 230 100
S:a bundet eget kapital, kr	2 223 813	0	232 972	2 456 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 129 867	-144 352	-232 972	3 752 543
Årets resultat, kr	-144 352	144 352	-250 423	-250 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 985 515	0	-483 395	3 502 120
S:a eget kapital, kr	6 209 328	0	-250 423	5 958 905

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 319 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 028 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	3 985 515
Årets resultat, kr	-250 423
Reservation till underhållsfond, kr	-319 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 028
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 502 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 502 120

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 722 814	3 545 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 011	24 925
Summa Rörelseintäkter		3 724 826	3 570 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 511 029	-2 456 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 105	-89 398
Personalkostnader	Not 6	-158 769	-145 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 732	-615 789
Summa Rörelsekostnader		-3 497 635	-3 306 912
Rörelseresultat		227 191	263 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 577	3 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 191	-411 285
Summa Finansiella poster		-477 614	-408 218
Resultat efter finansiella poster		-250 423	-144 352
Resultat före skatt		-250 423	-144 352
Årets resultat		-250 423	-144 352

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	24 258 258	24 152 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 258 258	24 152 410
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 258 758	24 152 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 294	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 552 467	1 348 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 290	124 979
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 674 051	1 473 395
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 594	7 503
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 594	7 503
Summa Omsättningstillgångar		1 681 645	1 480 897
Summa Tillgångar		25 940 403	25 633 807

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 685	226 685
Fond för yttre underhåll	2 230 100	1 997 128
Summa Bundet eget kapital	2 456 785	2 223 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 752 543	4 129 867
Årets resultat	-250 423	-144 352
Summa Fritt eget kapital	3 502 120	3 985 515

Summa Eget kapital	5 958 905	6 209 328
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	652 750	5 166 712
Summa Långfristiga skulder		652 750	5 166 712

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 066 145	13 139 868
Leverantörsskulder		353 130	245 288
Skatteskulder		6 596	768
Övriga kortfristiga skulder		347 622	328 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	555 255	543 405
Summa Kortfristiga skulder		19 328 748	14 257 767

Summa Skulder		19 981 498	19 424 479
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 940 403	25 633 807
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 191	263 866
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	720 732	615 789
Övriga justeringar	38 064	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	758 796	615 789
Erhållen ränta	2 577	3 067
Erlagd ränta	-491 419	-376 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 145	506 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 225	6 002
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	155 932	-35 775
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	161 156	-29 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 301	476 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-864 644	-1 381 641
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-864 644	-1 381 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	1 738 176
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-187 685	-243 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	412 315	1 494 672
Årets kassaflöde	205 972	589 936
Likvida medel vid årets början	1 319 392	729 456
Likvida medel vid årets slut	1 525 365	1 319 392



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från 2025 är ytan för garage och förråd medräknad i totalytan. Nyckeltalen är ej omräknade retroaktivt.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	3 628 428	3 455 640
	Hyror lokaler	28 092	21 582
	Hyror garage och parkeringsplatser	88 632	89 732
	Hyror övrigt	11 676	11 676
	Övriga primära intäkter	8 322	12 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 765 150	3 591 024
	Hysesbortfall	-17 340	-20 174
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	<i>Summa</i>	-42 336	-45 170
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 722 814	3 545 854

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	23 125
	Övriga sekundära intäkter	2 011	1 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 011	24 925

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-495 177	-417 479
	Snö och halk-bekämpning	-71 981	-58 639
	Reparationer	-163 186	-111 038
	Planerat underhåll	-86 028	-245 822
	El	-82 448	-88 293
	Uppvärmning	-678 582	-704 003
	Vatten	-377 679	-349 969
	Sophämtning	-140 600	-159 871
	Fastighetsförsäkring	-69 627	-75 713
	Kabel-TV och bredband	-136 128	-135 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 700	-85 822
	Övriga driftkostnader	-101 894	-24 582
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 511 029	-2 456 230

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 094
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 731	-10 994
	Administrationskostnader	-30 965	-12 586
	Extern revision	-16 000	-16 000
	Konsultkostnader	-9 001	0
	Medlemsavgifter	-28 284	-28 200
	Föreningsverksamhet	-10 837	-12 377
	Övriga förvaltningskostnader	-6 287	-8 147
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 105	-89 398
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 444	-112 650
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-7 500	0
	Sociala avgifter	-22 950	-23 345
	Övriga personalkostnader	-13 875	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 769	-145 495
Not 7	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	-625 302	-529 774
	Avskrivning på markanläggning	-95 431	-86 016
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-720 732	-615 789

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 974 299	28 567 908
	Ingående anskaffningsvärde mark	152 700	152 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 519 344	2 519 344
	Årets investeringar	864 433	1 406 391
	Årets försäljningar/utrangeringar	-38 064	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	33 472 712	32 646 343
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 493 933	-7 878 143
	Årets avskrivningar	-720 732	-615 789
	Återförda avskrivningar	211	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 214 454	-8 493 933
	Utgående redovisat värde	24 258 258	24 152 410
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	985 000	984 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	642 000	642 000
	Summa	47 227 000	44 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 832 000	18 832 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 832 000	18 832 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 279	36 279
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	36 279	36 279
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 279	-36 279
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-36 279	-36 279
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	24 750
Årets investeringar	864 433	1 381 641
Omklassificering till byggnad	-864 433	-1 406 391
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 517 770	1 311 890
Övriga fordringar	34 697	36 526
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 552 467	1 348 416

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 290	124 979
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	117 290	124 979

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 Hypotek AB	0,95%	2026-07-15	4 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,45%	2026-01-26	3 328 315	67 580
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-05-19	3 430 830	0
Swedbank Hypotek AB	2,71%	2026-01-28	5 800 000	130 000
Swedbank Hypotek AB	2,86%	2026-06-17	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,03%	2027-03-25	659 750	7 000
			18 718 895	204 580

Långfristig del	652 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	7 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 059 145
Kortfristig del	18 066 145
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	204 580
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	818 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	308 859	284 405
	Upplupna räntekostnader	61 055	72 283
	Övriga upplupna kostnader	185 341	186 717
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	555 255	543 405

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-04-21.
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 Lejonet i Nynäshamn

Org.nr 712400-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Nynäshamns 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Lejonet i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Carlsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lejonet i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577908860**

Hans Åke Brunnberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:24:16



Sofie Leo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:11:28



Pontus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:21:45



Daniel Stagno

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 15:12:43



Izabelle Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 14:11:43



Anna Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:01:46



Christer Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:11:27



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:35:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lejonet i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578105955**

Christer Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:05:32



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:35:02



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.