



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 222 kr/kvm	 Investeringsbehov 9 807 kr/kvm	 Skuldsättning 3 494 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 007 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
222 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

Vi är nöjda med vårt sparande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 807 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

Styrs av hur väl vi sköter underhållsplanen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 494 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

Skulderna är på en relativ låg nivå och kommer att öka något kommande år, i och med nyinvesteringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och att den är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
183 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

Energikostnaderna ökar eftersom taxor för fjärrvärme, el och elnätsavgifter ökar kraftigt de senaste åren. I nyckeltalet för energikostnad ingår även IMD:

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
1 007 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

Styrelsens målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

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 Sandvalla I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-5118 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 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sanna 1:173	1985-09-09	1987
Sanna 1:174	1985-09-09	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
62	p-platser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 355
82	kallgarage	1 230
Totalt 226 objekt		8 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 37 st 3 rok, 34 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Lindblom	Ordförande
Per-Anders Westling	Ledamot
Katarina Lindberg	Ledamot
Bea Tomassen Stridh	Ledamot
Per-Åke Binett	Ledamot
Anne-Charlotte Beiersdorf	Ledamot
Patrick Åslin	Ledamot
Magnus Jonsson	Suppleant
Krystyna Jedrzejewska	Suppleant
Rikard Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Åke Binett, Per-Anders Westling och Anne-Charlotte Beiersdorf. Dessutom står suppleanten Krystyna Jedrzejewska på tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lindblom, Katarina Lindberg, Bea Tomassen Stridh och Per-Åke Binett.

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

Valberedning har varit: Monica Emilsson (sammankallande) och Sven-Olov Rask, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. Ökningen orsakades av högre kostnader.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig 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 2025-08-25.

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades om konvertering till bergvärme, solfångare och energilager. Totalentreprenad för bergvärme och energilager upphandlades 2025-11-11. Eftersom Ellevio avslog föreningens ansökan om IMD El sköts solfångare på Trastvägen på framtiden.

Kostnad för hela projektet inklusive nytt miljöhus och asfaltering av befintlig grusparkering beräknas till totalt 16,4 miljoner kronor, varvid 14,8 miljoner kronor i nytt lån och 1,6 miljoner kronor i egna medel.

Följande större åtgärder har genomförts sedan 2017:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av en torktumlare i ena tvättstugan. Gallring samt fräsning av stubbar och anläggning av gräsyta, östra hörnen. Bytt 7 avgränsningsplank. Besiktning utfördes av alla tak. Byte av spräckta takpannor utfördes. Besiktning av skyddsrummen och åtgärder enligt protokoll.
2024	Investering i sol el på Finkvägens garagetak samt laddstolpar med 4 laddplatser för el bilar. Byte av ventilationsaggregat i Kvartersgården. Fortsatt gallring av träd och buskar samt stubbfräsning. Byte av 7 avgränsningsplank.
2023	Spolning av avloppsledningar. Bytt stora tvättmaskinen i tvättstuga 1. Bytt 21 avgränsningsplank. Påbörjat gallring av träd samt buskar.
2022	Montering av radonbrunn i Nyponrosens fastighetslänga.
2021	I samtliga lägenheter har alla radiatorers termostater bytts. Samtidigt monterades temperaturgivare för individuell inställning av önskad temperatur i bostaden. Cirkulationspumpen i värmecentralen byttes till en tryckstyrd pump. Monterat avstängningsventiler för inkommande och utgående värme vid varje bostadslänga och bytt samtliga avluftsventiler. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2020	Byte av styr- och reglerutrustning i värmecentralen. Samt byte av expansionskärl till ett trycksatt med tillhörande pumpautomat. Renovering av ytskikt i duschrum till bastun, byte av 2 golvbrunnar samt 2 fönster. Renovering av ytskikt i övernattningsrum. Målning av ytskikt i tvättstuga 2. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2019	Renovering av ytskikt omklädningsrum till bastun samt renovering av bastun. Renovering av ytskikt i 2 toaletter i Kvartersgården. Renovering av ytskikt i tvättstuga 1. Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i värmecentral. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning. Gallring av träd samt ansning av buskar. Ny router och tv-box i samtliga lägenheter i samband med föreningsavtal kollektivavtal bredband, kabel-tv (lagom) och IP-telefoni.
2018	Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstuga 1 till mindre miljöpåverkande värmeväxlartyp. Byte 1 tvättmaskin i ena tvättstugan. Monterat backventiler vid varje mätare för varm- och kallvatten i varje lägenhet. Byte av plank och uppmålning av linjer på parkeringsplatser. Gjort stenkista under 1 radonbrunn pga hög markfuktighet. Byte av ett antal avgränsningsplank.
2017	Bytt samtliga 37 utearmaturer till LED. Bytt samtliga (82*3) mängdmätare förbrukning av värme, varm- och kallvatten. Bytt fundament till 4 utearmaturer. Byggt skärmtak till behållare för restavfall.

Följande större åtgärder planeras genomföras 2026 - 2029:

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Byggnation av nytt gemensamt miljöhus. Fortsatta åtgärder av tak enligt besiktningsprotokoll. Målning av fastigheter samt av garage längor. Fortsatt byte av dåliga avgränsningsplank. Fortsatt underhåll av mark- och grönytor.
2026	Investering i konvertering till bergvärme med energilager för vår producerad sol-el.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 11 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	209	233	244	219
Skuldsättning, kr/kvm	3 494	3 603	3 737	4 505	4 647
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 078	4 203	4 362	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	183	192	159	163	153
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	991	918	773	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	878	864	801	889	881
Nettoomsättning, tkr	7 540	7 435	6 877	6 541	6 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	808	426	772	716	484
Soliditet, %	28	29	27	26	24

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	4 085 989	0	0	4 085 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 458 878	0	622 107	4 080 985
S:a bundet eget kapital, kr	7 544 867	0	622 107	8 166 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 074 014	426 218	-622 107	4 878 124
Årets resultat, kr	426 218	-426 218	807 786	807 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 500 232	0	185 679	5 685 910
S:a eget kapital, kr	13 045 099	0	807 786	13 852 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 677 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 893 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	5 500 231
Årets resultat, kr	807 786
Reservation till underhållsfond, kr	-677 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 685 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 685 910
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 540 340	7 434 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	585 914	4 412
Summa Rörelseintäkter		8 126 254	7 439 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 861 088	-4 520 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 901	-187 609
Personalkostnader	Not 6	-233 842	-199 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 046 942	-1 025 924
Summa Rörelsekostnader		-6 330 773	-5 933 151
Rörelseresultat		1 795 482	1 505 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 673	64 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 368	-1 144 366
Summa Finansiella poster		-987 695	-1 079 732
Resultat efter finansiella poster		807 786	426 218
Resultat före skatt		807 786	426 218
Årets resultat		807 786	426 218



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 874 258	41 981 200
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 864 687	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 738 945	41 981 200
Summa Anläggningstillgångar		47 738 945	41 981 200

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 641	68 218
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 053 295	1 437 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	876 322	359 582
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 933 259	1 865 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 046 818
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 046 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	0	572 756
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	572 756
Summa Omsättningstillgångar		3 933 259	3 485 127
Summa Tillgångar		51 672 204	45 466 326

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 085 989	4 085 989
Fond för yttre underhåll	4 080 985	3 458 878
Summa Bundet eget kapital	8 166 974	7 544 867
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 878 124	5 074 014
Årets resultat	807 786	426 218
Summa Fritt eget kapital	5 685 910	5 500 231
Summa Eget kapital	13 852 885	13 045 098

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1316 346 017	24 038 756
Summa Långfristiga skulder	16 346 017	24 038 756
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 651 100	7 002 361
Leverantörsskulder	4 157 868	276 554
Skatteskulder	Not 1446 403	43 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 986 322	105 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 631 609	955 438
Summa Kortfristiga skulder	21 473 302	8 382 472
Summa Skulder	37 819 319	32 421 228
Summa Eget kapital och skulder	51 672 204	45 466 326

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 795 482	1 505 949
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 046 942	1 025 924
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 046 942	1 025 924
Erhållen ränta	22 743	91 664
Erlagd ränta	-1 018 788	-1 148 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 846 378	1 475 319
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-453 797	-173 859
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 451 510	-15 120
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 997 713	-188 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 844 091	1 286 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 804 687	-1 376 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 804 687	-1 376 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 044 000	-1 044 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 044 000	-1 044 000
Årets kassaflöde	-4 595	-1 133 910
Likvida medel vid årets början	2 967 407	4 101 317
Likvida medel vid årets slut	2 962 812	2 967 407



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 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	46 686 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	6 515 676	6 326 112
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	888 821	994 353
	Hyror garage och parkeringsplatser	115 386	119 331
	Hyror förbrukningsbaserad	9 406	1 038
	Övriga primära intäkter	30 443	17 766
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 559 732	7 458 601
	Hysesbortfall	-19 392	-23 913
	<i>Summa</i>	-19 392	-23 913
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 540 340	7 434 688

I årsavgiften ingår TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	524 136	4 412
	Övriga sekundära intäkter	61 778	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	585 914	4 412

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-788 765	-794 440
	Snö och halk-bekämpning	-198 753	-287 279
	Reparationer	-327 581	-162 355
	Planerat underhåll	-54 893	-350 664
	Försäkringsskador	-697 966	-26 256
	El	-147 839	-141 271
	Uppvärmning	-1 185 864	-1 253 686
	Vatten	-238 191	-262 654
	Sophämtning	-283 434	-304 689
	Fastighetsförsäkring	-225 589	-196 727
	Kabel-TV och bredband	-201 528	-217 720
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-510 685	-508 135
	Övriga driftkostnader	0	-14 518
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 861 088	-4 520 391

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 200
	Administrationskostnader	-19 882	-18 387
	Extern revision	-16 625	-14 250
	Konsultkostnader	-89 709	-91 543
	Medlemsavgifter	-32 600	-32 600
	Föreningsverksamhet	-5 661	-3 989
	Övriga förvaltningskostnader	-24 423	-15 640
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-188 901	-187 609
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-110 250	-103 050
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-16 000	-10 000
	Löner och övriga ersättningar	-65 775	-49 498
	Sociala avgifter	-36 817	-31 678
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 842	-199 226
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	-1 046 942	-1 024 860
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 064
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 046 942	-1 025 924

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 581 651	58 205 401
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 588	3 504 588
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	124 898	124 898
	Årets investeringar	0	1 376 250
	Årets försäljningar/utrangeringar	-60 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 151 137	63 211 137
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 229 938	-20 205 078
	Årets avskrivningar	-1 046 942	-1 024 860
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 276 879	-21 229 938
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 874 258	41 981 200
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 616 000	41 616 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 431 000	1 324 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 698 000	22 698 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 402 000	1 254 000
	<i>Summa</i>	67 147 000	66 892 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 972 000	38 267 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 972 000	38 267 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	6 864 687	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 864 687	0
	Energiåtgärder = 6 764 tkr, Övrigt = 100 tkr.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 962 811	1 347 833
	Övriga fordringar	90 484	89 919
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 053 295	1 437 752

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	1 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	876 322	358 512
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	876 322	359 582

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

Kassa och bank

Bankkonto 4	0	572 756
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	572 756

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>
Stadshypotek	3,42%	2028-12-01	5 958 361	0
Stadshypotek	4,08%	2028-01-30	11 431 656	1 044 000
Stadshypotek	1,73%	2026-10-30	12 607 100	0
			29 997 117	1 044 000

Långfristig del	16 346 017
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 044 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 607 100
Kortfristig del	13 651 100
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 044 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 176 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	46 403	43 066
<i>Summa Skatteskulder</i>	46 403	43 066

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	11 677	65 243
	Källskatt	686	686
	Inre fond	38 955	38 955
	Övriga kortfristiga skulder	1 935 004	169
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 986 322	105 053

Checkkredit: 1 934 642 kr. Övrig skuld: 362 kr.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	684 553	508 119
	Upplupna räntekostnader	91 028	100 448
	Övriga upplupna kostnader	856 027	346 871
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 631 609	955 438

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-05-07.

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 Brf Sandvalla i Hudiksvall, org.nr. 716413-5118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandvalla i Hudiksvall 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

Sten Walqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

John Erik Mikael Lindblom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:40:16



Per Åke Binett

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:55:42



Per-Anders Westling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:15:40



Anne-Charlotte Beiersdorf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:43:24



Patrick Åslin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:31:19



Katarina Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:19:07



Bea Tomassen Stridh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:11:02



Sten Walqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:33:50



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:48:01



Revisionsberättelse 2025

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

Sten Walqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:34:50



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:47:33



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.