



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 305 kr/kvm	 Investeringsbehov 312 kr/kvm	 Skuldsättning 1 027 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 275 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 098 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Snippen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
305 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
312 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 027 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
275 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 098 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Snippen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-2628 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fogden 9	1944-10-05	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	28
4	lokaler (hyresrätt)	368
30	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 080
Totalt 55 objekt		1 476

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 14 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annette Kilenstam	Ordförande	2022-05-09
Anna Andersson	Ledamot	2025-07-02
Annika Nordström	HSB-Ledamot	2024-07-31
Erik Johansson	Ledamot	2023-05-24
Anton Landelius	Ledamot	2025-07-02



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Kilenstam och Anton Landelius.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Andersson, Annette Kilenstam, Erik Johansson och Anton Landelius.

Revisorer har varit: Simon Adolfsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Niklas Kilenstam (sammankallande) och Alex Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

- Under året har Niklas Kilenstam verkat som vice värd.
- Styrelsen har tillsammans med vår projektledare från HSB under året arbetat med vårt förfrågningsunderlag gällande föreliggande stambyte i samtliga lägenheter av stående stammar i badrum och kök.

Flertalet uppdateringar har genomförts av förfrågningsunderlaget efter diskussioner med tilltänkt entreprenör för att finna bästa lösningen för fastigheterna. Dessvärre har prislappen på arbetet ökat i takt med omvärldens oroligheter. Föreningen har heller inte längre tillgång till HSB låneservice som tidigare hjälpt oss i kontakten med banken. Då styrelsen var nöjd med underlagen lämnades det in en låneansökan i höstas till banken på 8 Mkr som avslogs. Kvarstår är ett lånelöfte på 7 M kr.

Det tvingade styrelsen och projektledare tillbaka till ritbordet med frågeställningen: Vad kan vi skära ned på i förfrågningsunderlaget utifrån vår ekonomiska situation? Planeringen är att börja om med att ta in nya anbud, utifrån nytt förfrågningsunderlag, och ta hjälp av HSB:s nya banktjänst.

- OVK-besiktning har genomförts i början av året i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Några lägenheter fick anmärkningar som har åtgärdats. Därefter är alla godkända.
- Källargolvet i hus 47 har brutits upp då ett tomrum uppstått under golvet vid pannrummet. Det noterades även att liggande stam, rör in till pannrummet, var felaktigt utfört och avloppsvatten gått ut i grunden. Detta åtgärdades och nytt flytspackel blev lagt.
- Vidare noterades det i höstas ett "slukhål" vid källartrappan, norra gaveln hus 45. Det rann även in vatten i fastighetens källare vid regn. Dränering av kortsidan påbörjades i november månad och pågår.

- December månad avslutades med en medlemsträff där föreningen firade sin 80-årsdag, Information om källsortering och stambytet gavs och medlemmarna bjöds på en jultallrik.

UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

Projekt stamreovering pågår.
Gått över till närsortering av hushållsavfall.
Bytt hängrännor på skärmtak över entréer.
Flytspackel källargolv hus 47.
Renovering pannrum.
Inköp av ny tvättmaskin.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
1990	Fasadrenovering
2000	Installation av ny panna och nytt oljeaggregat
2006	Installation av fjärrvärme
2012	Byte av värmexlare
2016	Reparation av stående stammar köksavlopp Bergslagsv.45 A och 47 A
2018	Ny torktumlare samt OVK-besiktning
2019	Byte av brunn, lagning trasigt rör samt dragning av rör i vägg
2020	Radonmätning
2021	Byte värmexlare
2022	Energideklaration, renovering lokal 9004 och upprustning toalett vid tvättstuga
2023	Spolning och filmning av stammar. Byte av stammar bottenplatta, källare båda husen. Fuktighetskontroll källare, båda husen.
2023	Omläggning tak båda husen, byte av tegel, papp och läkt etc.
2023	Fastighetsbesiktning, flytt av vindsförråd hus 45, byte källardörr i hus 45.
2024	OVK-besiktning, utbyte av liggande stam, källare hus 45 och 47.

Större planerade underhållsåtgärder under kommande året som bör nämnas i årsredovisningen:

Projekt stamreovering fortsätter, vatten och avlopp.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	245	61	163	205
Skuldsättning, kr/kvm	1 027	1 038	1 043	1 092	1 097
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 368	1 418	1 389	1 432	1 438
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	275	271	254	260	266
Årsavgifter, kr/kvm	1 098	963	878	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	96	91	88
Totala intäkter, kr/kvm	946	795	700	706	732
Nettoomsättning, tkr	1 395	1 172	1 034	1 008	1 047
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	262	30	181	226
Soliditet, %	60	59	56	57	54

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	32 555	0	0	32 555
Underhållsfond, kr	780 762	0	-13 288	767 474
S:a bundet eget kapital, kr	813 317	0	-13 288	800 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 571 935	262 179	13 288	1 847 402
Årets resultat, kr	262 179	-262 179	283 402	283 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 834 114	0	296 690	2 130 804
S:a eget kapital, kr	2 647 431	0	283 402	2 930 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 288 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	1 834 114
Årets resultat, kr	283 402
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 288
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 130 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 130 804

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	1 395 014	1 172 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 916	1 663
Summa Rörelseintäkter		1 396 929	1 173 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-880 421	-703 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 531	-38 911
Personalkostnader	Not 6	-42 332	-43 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 550	-99 867
Summa Rörelsekostnader		-1 091 835	-885 738
Rörelseresultat		305 095	287 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 183	33 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 876	-59 122
Summa Finansiella poster		-21 693	-25 757
Resultat efter finansiella poster		283 402	262 180
Resultat före skatt		283 402	262 180
Årets resultat		283 402	262 180



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 883 789	2 996 339
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	227 863	96 575
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 111 652	3 092 914
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 112 152	3 093 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	431 511	372 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 871	21 719
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		451 382	394 141
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 300 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		1 751 382	1 394 141
Summa Tillgångar		4 863 533	4 487 556

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 555	32 555
Fond för yttre underhåll		767 475	780 763
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		800 030	813 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 847 402	1 571 935
Årets resultat		283 402	262 179
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 130 804	1 834 114
Summa Eget kapital		2 930 834	2 647 432

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 500 693	1 516 193
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 500 693	1 516 193
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 500	15 500
Leverantörsskulder		166 798	66 958
Skatteskulder		35	2 975
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	41 187	38 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 487	199 927
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		432 007	323 931
Summa Skulder		1 932 700	1 840 124
Summa Eget kapital och skulder		4 863 533	4 487 556



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	305 095	287 936
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	112 550	99 867
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	112 550	99 867
Erhållen ränta	31 183	34 423
Erlagd ränta	-52 910	-59 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 918	362 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 290	-1 491
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 109	-47 857
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	118 399	-49 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 317	313 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-131 288	-790 417
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 288	-790 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-15 500	-7 180
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 500	-7 180
Årets kassaflöde	367 530	-484 376
Likvida medel vid årets början	1 363 680	1 848 056
Likvida medel vid årets slut	1 731 210	1 363 680



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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1487 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 203 228	1 028 388
	Årsavgifter lokaler	13 308	11 376
	Hyror lokaler	125 045	96 374
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	56 700
	Övriga primära intäkter	4 749	843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 403 930	1 193 681
	Hysesbortfall	-6 300	-19 054
	Avsatt till inre fond	-2 616	-2 616
	<i>Summa</i>	-8 916	-21 670
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 395 014	1 172 011
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 916	1 663
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 916	1 663
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-150 215	-136 638
	Snö och halk-bekämpning	-18 275	-12 820
	Reparationer	-126 528	-48 574
	Planerat underhåll	-54 288	0
	El	-63 644	-55 395
	Uppvärmning	-251 430	-250 275
	Vatten	-91 465	-94 118
	Sophämtning	-33 828	-23 373
	Fastighetsförsäkring	-45 340	-41 911
	Kabel-TV och bredband	-3 093	-8 468
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 100	-31 800
	Övriga driftkostnader	-10 215	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-880 421	-703 372

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 087
Administrationskostnader	-5 037	-1 067
Extern revision	-19 075	-15 625
Medlemsavgifter	-14 552	-11 690
Övriga förvaltningskostnader	-17 866	-9 443
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 531	-38 911

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-23 946	-23 600
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Övriga arvoden	-4 500	-7 500
Sociala avgifter	-9 347	-9 750
Övriga personalkostnader	-3 339	-1 538
<i>Summa Personalkostnader</i>	-42 332	-43 587

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 065 826	4 112 368
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 909	20 909
	Årets investeringar	0	953 458
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 086 735	5 086 735
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 090 396	-1 990 528
	Årets avskrivningar	-112 550	-99 867
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 202 946	-2 090 396
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 883 789	2 996 339
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 600 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	311 000	361 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 890 000	1 890 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	332 000
	<i>Summa</i>	9 153 000	8 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 776 000	1 776 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 776 000	1 776 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	96 575	259 616
	Årets investeringar	131 288	0
	Omklassificering till byggnad	0	-163 041
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	227 863	96 575
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	431 210	363 680
Övriga fordringar	301	8 742
Summa Övriga fordringar	431 511	372 422

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 300 000	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 300 000	1 000 000

Not 12	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 AB	2,74%	2029-12-01	616 193	15 500
Stadshypotek AB	3,97%	2028-04-30	900 000	0
			1 516 193	15 500

Långfristig del	1 500 693
Nästa års amortering av långfristig skuld	15 500
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	15 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	15 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	62 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga 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 AB	2,74%	2029-12-01	616 193	15 500
Stadshypotek AB	3,97%	2028-04-30	900 000	0
			1 516 193	15 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	15 500
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	15 500

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	41 187	38 571
	<i>Summa Övriga skulder</i>	41 187	38 570
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	111 636	103 495
	Upplupna räntekostnader	7 315	7 349
	Övriga upplupna kostnader	89 536	89 083
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	208 487	199 927

Årsredovisningen beslutas 2026-04-02.
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 Snippen i Finspång, org.nr. 725000-2628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snippen i Finspång 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och stycket väsentliga händelser under räkenskapsåret på sida 2 där styrelsen redogör för kommande projekt avseende stambyte och hur föreningen planerar finansiera projektet. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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. 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 Snippen i Finspång 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 revisionssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Snippen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annette Kilenstam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:17:24



Anna Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:02:12



Erik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:41:30



Annika Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:53:27



Anton Landelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:49:59



Simon Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:28:18



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:27:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Snippen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:27:20



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:24:19



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.