



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6527 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bislet Nr 3		10 år	2034-12-31	1974
Imatra Nr 4		10 år	2034-03-31	1974
Imatra Nr 5		10 år	2034-06-30	1974
Imatra Nr 6		10 år	2034-06-30	1974
Imatra Nr 7		10 år	2034-12-31	1974
Imatra Nr 8		10 år	2034-09-30	1974
Nykarleby Nr 1		10 år	2035-06-30	1974
Nykarleby Nr 2		10 år	2034-12-31	1974
Nykarleby Nr 3		10 år	2035-06-30	1974
Nykarleby Nr 4		10 år	2034-12-31	1974
Nykarleby Nr 5		10 år	2035-01-01	1974

Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte föreningens fastighetsförsäkring från och med 2026-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
421	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 532
28	förråd	0
4	lokaler (hyresrätt)	2 039
327	p-platser	0

Totalt 780 objekt **32 571**

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 71 st 2 rok, 180 st 3 rok, 123 st 4 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Samfällighet/gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i Akalla-Husby-Nätort (AHN).

Akalla Husby Nätort består av fem samverkande bostadsrätts- och en egnahemsföreningar i Husby och Akalla. Föreningarna är Vikingen, Trädgårdsstaden, Pargas, Lofoten, Akallahöjden och Akalladalens samfällighet. Vi har genomfört ett unikt IT projekt för att skapa framtidens informationssamhälle i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm med bredband och kabel-TV. Föreningens andel i AHN är 21 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven Ohlsson	Ordförande	2006-07-10
Stefan Rydell	Ledamot	2007-05-31
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot	2009-07-23
Jan Olofsson	Ledamot	2021-05-13
Lill Pangerl	Ledamot	2024-05-29
Gabrielle Gordon Rozada	Ledamot	2023-05-31
Anna Carlsson Cheikh	Ledamot	2021-07-07
Wilhelm Norelius	Ledamot	2020-07-10
Peter Olsson	Suppleant	2023-09-07
Abiel Teafamhret	Suppleant	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Peter Ohlsson, Stefan Rydell, Annica Haglund-Rodriguez, Lill-Marie Pangerl, Peter Olsson, Abiel Teafamhret.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Peter Ohlsson, Wilhelm Norelius, Anna Carlsson Cheikh och Stefan Rydell.

Revisorer har varit: Anneli Morefält med Jitka Sabzi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Persson sammankallande, Anne Westerlund och Adam Mathisson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 57 röstberättigare varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2025 höjdes månadsavgifterna med 5% för att hantera ökande leverantörskostnader och förväntade stigande räntekostnader.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-01.

- Brf Trädgårdsstaden har under 2025 genomfört nyplantering av 13 Magnoliaträd som ersätter de gamla träden (Oxlar) på Imatragatan ojämna nummer.
- Föreningen genomförde under 2025 en investering i två reservkraftaggregat för att säkerställa drift av cirkulationspumpar för värme och vatten i syfte att det ska finnas värme och vatten, om ett längre strömavbrott uppstår. (beredskapsåtgärd) Vilket avslutades november 2025.
- En större plan för förnygring av träd och häckar ska tas fram under 2025.
- Under 2025 installerades mekaniska dörröppnare på fyra tvättstugor för att underlätta in- och utpassage.
- Målning av 186 ytterdörrar genomfördes under 2024. Under 2026 kommer kvarvarande 235 dörrar målas.
- Styrelsen har konstaterat en betydande feldebitering av vatten och avlopp som medfört att föreningen har en större fordran på Stockholm-VA till ett belopp på 1 989 834 kr, vilket kommer regleras under 2026.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Start av ommålning av samtliga ytterdörrar 2024 och avslutas under 2026
2023-2024	Nyinvestering och utbyte av samtliga elmätare i samtliga lägenheter
2023	Avslutande takarbete på förskolan Trädgården Nykarlebygatan 163
2023	Ny häck utmed Imatragatan jämna nummer
2022-2023	Omläggning tak, förskolor Nyk 5 & Nyk 163
2022	Omläggning tak, servicehus Im 230 & Nyk 10
2022	Sanering mossor på bostadshusens tak, gård 1-8
2022	Statusbesiktning av stammar, gård 1-8
2021	Ny häck utmed Nykarlebygatan 12-58 samt flertal andra häckar utmed andra gator
2021	2021 installerades 10 laddplatser med driftsättning 2022
2020-2021	Renovering av fasader och tak, servicehus Im 4, 10, 230 & Nyk 10, 60
2020	Nya gallergrindar i samtliga förrådshus i syfte att förhindra skadegörelse
2020	Avslut brandskadade bostaden Im 348 & övriga delar i huslängan
2020	Fasadrenovering avslutad. Gård 1-8.
2018-2019	Återställning av tomterna på gård 8
2015-2016	Återställning av tomterna på gård 8.



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

Årtal	Åtgärd
2026	Under 2026 kommer ommålning fasader och skärmväggar genomföras med start av gård 1, därefter följer en gård per följande år fram till 2031 då gård 8 ska vara avklarad.
2026	Planeras genomföra kontroll av varmvattencirkulationen (VVC) genom kontroll i samtliga 421 bostäder i syfte att säkerställa att det i bostäderna fungera med VVC
2026	Under 2026 påbörjas en omfattande kontroll av samtliga i marken belägna avloppsledningar med högtrycksspolning samt videodokumentation i syfte att fastställa framtida underhållsåtgärder.
2025-2026	OVK och radonåtgärder, uppföljning av avvikelser ska ske under 2026

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 596 och under året har det tillkommit 40 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 599.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	107	127	156	129	86
Skuldsättning, kr/kvm	1 702	1 722	1 741	1 758	1 777
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 816	1 837	1 858	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	341	325	291	212	215
Årsavgifter, kr/kvm	965	904	890	807	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	84	76	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 137	1 011	1 030	906	872
Nettoomsättning, tkr	34 959	32 929	32 231	30 731	29 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	-300	-606	632	-106	-2 455
Soliditet, %	39	39	39	39	39

Upplysningar vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 800 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 107 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 5% från och med 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften där lån är främst orsaken till avgiftshöjningar vilket har ett beroende av framtida räntenivåer.



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	21 375 400	0	0	21 375 400
Underhållsfond, kr	14 731 437	0	-1 248 610	13 482 827
S:a bundet eget kapital, kr	36 106 837	0	-1 248 610	34 858 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 303 211	-605 522	1 248 610	7 946 299
Årets resultat, kr	-605 522	605 522	-300 429	-300 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 697 689	0	948 181	7 645 870
S:a eget kapital, kr	42 804 526	0	-300 429	42 504 097

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 656 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 904 610 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	6 697 689
Årets resultat, kr	-300 429
Reservation till underhållsfond, kr	-1 656 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 904 610
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 645 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 645 870
------------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 959 405	32 929 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 078 656	10 052
Summa Rörelseintäkter		37 038 061	32 939 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 939 650	-28 291 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-915 193	-854 138
Personalkostnader	Not 6	-451 933	-470 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 884 785	-2 932 864
Summa Rörelsekostnader		-36 191 561	-32 548 800
Rörelseresultat		846 500	390 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	148 623	48 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 295 552	-1 044 474
Summa Finansiella poster		-1 146 929	-996 002
Resultat efter finansiella poster		-300 429	-605 522
Resultat före skatt		-300 429	-605 522
Årets resultat		-300 429	-605 522

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	91 132 733	94 017 517
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		91 132 733	94 017 517
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10 500	10 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 500	10 500
Summa Anläggningstillgångar		91 143 233	94 028 017

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 688	22 032
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 913 607	7 161 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 680 938	3 288 465
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 650 233	10 471 584
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 200 001	4 038 659
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 200 001	4 038 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	420 388	393 955
<i>Summa Kassa och bank</i>		420 388	393 955
Summa Omsättningstillgångar		17 270 622	14 904 198
Summa Tillgångar		108 413 854	108 932 215

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 375 400	21 375 400
Fond för yttre underhåll		13 482 827	14 731 437
Summa Bundet eget kapital		34 858 227	36 106 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 946 299	7 303 211
Årets resultat		-300 429	-605 522
Summa Fritt eget kapital		7 645 871	6 697 689
Summa Eget kapital		42 504 097	42 804 526
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 146 250	41 520 000
Summa Långfristiga skulder		33 146 250	41 520 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 295 000	14 571 250
Leverantörsskulder		1 977 954	2 460 414
Skatteskulder		732 792	501 663
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 289 317	2 097 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 468 444	4 976 556
Summa Kortfristiga skulder		32 763 507	24 607 689
Summa Skulder		65 909 757	66 127 689
Summa Eget kapital och skulder		108 413 854	108 932 215

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	846 500	390 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 884 785	2 932 864
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 884 785	2 932 864
Erhållen ränta	148 623	48 472
Erlagd ränta	-1 299 088	-1 019 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 580 820	2 352 211
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 190 223	-831 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	435 605	-1 144 038
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-754 619	-1 975 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 826 201	376 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-319 723
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-319 723
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	-630 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-630 000
Årets kassaflöde	1 176 201	-573 345
Likvida medel vid årets början	11 353 512	11 926 857
Likvida medel vid årets slut	12 529 713	11 353 512

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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	16 843 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 734 144	26 342 064
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 640 960	1 183 797
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 880	83 880
	Hyror lokaler	3 765 336	3 707 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 148 050	1 146 800
	Hyror förbrukningsbaserad	401 350	357 121
	Hyror övrigt	166 008	166 008
	Övriga primära intäkter	270 463	211 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	35 210 191	33 198 117
	Avgiftsbortfall	0	-123
	Hyresbortfall	-55 400	-73 380
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
	<i>Summa</i>	-250 786	-268 889
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 959 405	32 929 228

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår vatten och ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	7 532
	Övriga sekundära intäkter	2 078 656	2 520
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 078 656	10 052

I Övriga sekundära intäkter 2025 ingår 1 989 834 kr som avser återbetalning av SVOA för den del av tidigare debiterad nyttoavgift som motsvarar skillnaden mellan prisklass 6 och 7 för vattenförbrukning för en period av 10 år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 366 176	-2 910 683
	Snö och halk-bekämpning	-172 264	-303 716
	Reparationer	-1 751 725	-2 331 756
	Planerat underhåll	-2 904 611	-1 806 644
	Försäkringsskador	-1 193 870	-221 982
	El	-2 583 310	-2 428 092
	Uppvärmning	-6 213 569	-5 962 168
	Vatten	-2 315 458	-2 210 257
	Sophämtning	-942 388	-965 277
	Fastighetsförsäkring	-1 675 054	-1 623 147
	Kabel-TV och bredband	-609 542	-586 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 942 219	-3 621 545
	Tomträttsavgäld	-2 836 800	-2 274 150
	Övriga driftkostnader	-1 432 666	-1 045 170
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-31 939 650	-28 291 515
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-209 517	-203 071
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-220 244	-196 932
	Administrationskostnader	-248 605	-259 273
	Extern revision	-40 000	-34 750
	Konsultkostnader	-938	0
	Medlemsavgifter	-55 310	-55 310
	Föreningsverksamhet	-22 166	-30 221
	Övriga förvaltningskostnader	-118 413	-74 581
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-915 193	-854 138
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 628	-18 900
	Övriga arvoden	-366 540	-390 800
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	0
	Sociala avgifter	-62 765	-60 582
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-451 933	-470 282

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 863	2 340
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	145 759	46 131
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	148 623	48 472
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 292 999	-1 036 051
	Övriga räntekostnader	-2 553	-8 423
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 295 552	-1 044 474
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 313 859	155 352 260
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 187 954	1 187 954
	Årets investeringar	0	961 599
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 501 813	157 501 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-63 484 295	-60 551 431
	Årets avskrivningar	-2 884 785	-2 932 864
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-66 369 080	-63 484 295
	<i>Utgående redovisat värde</i>	91 132 733	94 017 517
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	224 928 000	243 436 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	270 838 000	226 077 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	495 766 000	469 513 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 425 800	68 425 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 425 800	68 425 800

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

7 909 324

6 920 898

Övriga fordringar

2 004 283

240 189

*Summa Övriga fordringar***9 913 607****7 161 087**

I Övriga fordringar 2025 ingår 1 989 834 kr som avser fordran på SVOA.

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 680 938

3 288 465

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***2 680 938****3 288 465**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Nordea

4 200 001

4 038 659

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***4 200 001****4 038 659**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

85 250

104 218

Nordea

3 547

237

Bankkonto 2

0

15 000

Nordea

331 590

274 500

*Summa Kassa och bank***420 388****393 955**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 175 000	180 000
Nordea	2,70%	2027-03-17	3 660 000	40 000
Nordea	2,78%	2027-06-15	2 685 000	30 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	2,90%	2029-08-15	5 750 000	40 000
Nordea	2,70%	2026-10-21	3 750 000	120 000
Nordea	2,82%	2027-01-20	4 027 500	45 000
Nordea	3,30%	2029-03-21	3 018 750	175 000
Nordea	2,81%	2028-06-21	3 980 000	40 000
Nordea	2,53%	2027-09-15	2 895 000	0
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
			55 441 250	670 000

Långfristig del	33 146 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	370 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 925 000
Kortfristig del	22 295 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	670 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 15 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>
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 175 000	180 000
Nordea	2,70%	2027-03-17	3 660 000	40 000
Nordea	2,78%	2027-06-15	2 685 000	30 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	2,90%	2029-08-15	5 750 000	40 000
Nordea	2,70%	2026-10-21	3 750 000	120 000
Nordea	2,82%	2027-01-20	4 027 500	45 000
Nordea	3,30%	2029-03-21	3 018 750	175 000
Nordea	2,81%	2028-06-21	3 980 000	40 000
Nordea	2,53%	2027-09-15	2 895 000	0
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
			55 441 250	670 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			370 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 925 000	
Kortfristig del			22 295 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	32 100	32 100
Momsskuld	79 397	-28 817
Källskatt	0	810
Inre fond	2 086 281	2 074 488
Övriga kortfristiga skulder	91 539	19 225
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 289 317	2 097 806

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 700 172	3 354 891
Upplupna räntekostnader	169 816	173 352
Övriga upplupna kostnader	1 598 456	1 448 313
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 468 444	4 976 556

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-05-04

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm
Org.nr 716416-6527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Morefält

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577257324**

Sven Ohlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:24:14



Gabrielle Gordon Rozada

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:46:40



Anna Carlsson Cheikh

Ledamot

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



Stefan Rydell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:11:38



Lill Pangerl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:39:47



Jan Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:36:00



Annika Haglund-Rodriguez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:35:04



Wilhelm Norelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:41:53



Anneli Morefält

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:36:31



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:20:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577305176**

Anneli Morefält

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:33:50



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:19:22



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.