



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 315 kr/kvm	 Investeringsbehov 419 kr/kvm	 Skuldsättning 4 524 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 362 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 207 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Treklövern i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
315 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
419 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
4 524 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
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

NYCKELTAL



Energikostnad
362 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
1 207 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 Treklövern i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0135 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Urmakaren 1	1946-05-07	1946
Urmakaren 11, 50%	1973-11-12	1974

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 568
1	garage (13 garageplatser)	178
30	p-platser	0
Totalt 79 objekt		2 746

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Kemisten GA:1	G:A		50	Garage, parkeringsplatser och lekplats

Totalt 1 objekt**F.d. gemensamhetsanläggningen Tallgläntan**

Sedan år 2011 äger Brf Treklövern och Brf Väcklingen 50% vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening, medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Väcklingen med 50% löpande per år, enligt avtal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Katarina Häll	Ordförande	2025-05-22
Annica Edlundh	Ledamot	2025-05-22
Marcus Östrand	Ledamot	2025-05-22
Ann-Christin Wikström	Ledamot	2025-05-22
Joel Rikardsson	Ledamot	2025-05-22
Malin Nilsson	Ledamot	2025-05-22
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	2022-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Häll, Ann-Christin Wikström och Joel Rikardsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Katarina Häll, Annica Edlundh och Marcus Östrand.

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

Styrelsen utgör valberedningen.

Som vicevärd har Tommy Carlström fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 18%.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande under verksamhetsåret.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% från och med 1 januari 2026.

Under verksamhetsåret så har följande skett:

-Installation av en ny tvättmaskin.

-Ett nytt lån på 5 mkr har upptagits från Stadshypotek med anledning av det stambyte som kommer att ske med start i februari månad 2026. Styrelsen påbörjade redan utredningen om stambytet förra verksamhetsåret, då första filmningen av fastigheterna skedde för att kunna göra en ordentligt utredning tillsammans med HSB projekt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Nyinstallation av el i fastigheten och lägenheterna.
2006	Övergång till kollektiv elmätning samt byte av dörrar och låssystem.
2011	Byte av värmeventiler i Nanolfsvägen 16 B och ny entrébelysning.
2012	Samtliga balkongtak ersattes med nya. Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 C.
2013	Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 A. Renovering av fasad på garage.
2014	Byte till LED belysning i trappuppgångar. Målning av garage.
2015	Dränering.
2017	Renovering av gemensam tvättstuga. Påbörjande av renovering av gemensam bastu och dusch, vilket färdigställdes under år 2018.
2018	Byte av panel på Tallgläntan. Renoveringen av gemensam bastu och dusch blev färdigställd.
2019	Samtliga fönster och balkongdörrar byttes ut i fastigheterna. Asfaltering skedde även på Tallgläntans parkering.
2019-2020	Utförande och iordningsställande av fuktskada i styrelserum/källare.
2021	Avloppsstambyte skedde för fastighet på Nanolfsvägen 16 C. Takbesiktning skedde för samtliga fastigheterna med anledning av kommande takbyte under år 2022.
2022	Takbyte utfördes på Nanolfsvägen 16 B och 16 C. För Nanolfsvägen 16 A kommer takbytet påbörjas under våren 2023.
2023	Takbyte utfördes på Nanolfsvägen 16 A under våren. Under verksamhetsåret så har även belysning och armaturer bytts ut i cykelrummen i samtliga tre fastigheter. Installation har även skett för samfälligheten Tallgläntan med 4 laddstationer, för laddning av el bilar.
2024	För att upprätthålla säkerheten så skedde inventering för samtliga skyddsrum i fastigheterna, så nu är dessa skyddsrum godkända att användas vid behov.

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

Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	315	177	128	177	116
Skuldsättning, kr/kvm	4 524	2 940	2 990	3 097	1 973
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 838	2 940	2 990	3 097	1 973
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	2
Energikostnad, kr/kvm	362	400	381	365	367
Årsavgifter, kr/kvm	1 207	1 002	903	852	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	61	88	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 093	1 478	968	853
Nettoomsättning, tkr	3 248	2 704	2 430	2 287	2 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	635	355	599	-780	-506
Soliditet, %	8	6	2	-5	6

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

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	67 800	0	0	67 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	512 966	0	104 345	617 311
S:a bundet eget kapital, kr	580 766	0	104 345	685 111
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-380 368	355 059	-104 345	-129 654
Årets resultat, kr	355 059	-355 059	635 230	635 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 309	0	530 885	505 576
S:a eget kapital, kr	555 457	0	635 230	1 190 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 655 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	-25 309
Årets resultat, kr	635 230
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	505 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	505 576

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	3 247 611	2 704 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 964	103 121
Summa Rörelseintäkter		3 254 575	2 807 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 863 644	-1 827 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 954	-139 175
Personalkostnader	Not 6	-68 575	-70 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 926	-197 379
Summa Rörelsekostnader		-2 267 099	-2 233 764
Rörelseresultat		987 475	573 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 914	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 159	-223 555
Summa Finansiella poster		-352 245	-218 785
Resultat efter finansiella poster		635 230	355 059
Resultat före skatt		635 230	355 059
Årets resultat		635 230	355 059



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 466 141	7 659 067
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	29 563	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 495 703	7 659 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 496 203	7 659 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 318	27 788
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 005 935	954 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 753	112 605
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 109 006	1 094 918
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	300 000
Summa Omsättningstillgångar		6 909 006	1 394 918
Summa Tillgångar		14 405 210	9 054 484

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	67 800	67 800
Fond för yttre underhåll	617 311	512 966
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	685 111	580 766
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-129 654	-380 368
Årets resultat	635 230	355 059
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	505 577	-25 309
Summa Eget kapital	1 190 688	555 458

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 934 9746 730 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 934 9746 730 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 487 968820 910
Leverantörsskulder		148 659405 218
Skatteskulder		4 11410 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	203 353192 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	435 454340 758
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 279 5481 769 027
Summa Skulder		13 214 5228 499 027
Summa Eget kapital och skulder		14 405 2109 054 484



Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	987 475	573 844
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	192 926	197 379
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	192 926	197 379
Erhållen ränta	12 914	4 770
Erlagd ränta	-335 683	-219 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	857 632	556 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 432	96 213
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-186 013	53 546
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-153 581	149 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 051	706 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-29 563	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 563	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 872 032	-127 968
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 872 032	-127 968
Årets kassaflöde	5 546 520	578 645
Likvida medel vid årets början	1 244 954	666 309
Likvida medel vid årets slut	6 791 474	1 244 954



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	0 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. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

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	3 036 672	2 573 640
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	62 400	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	134 340	124 070
	Hyror förbrukningsbaserad	3 185	3 446
	Hyror övrigt	14 400	8 270
	Övriga primära intäkter	12 253	14 631
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 263 250	2 724 057
	Hyresbortfall	-4 190	-8 120
	Avsatt till inre fond	-11 449	-11 449
	<i>Summa</i>	-15 639	-19 569
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 247 611	2 704 487
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 964	103 121
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 964	103 121
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-326 158	-338 499
	Snö och halk-bekämpning	-35 118	-53 590
	Reparationer	-135 600	-86 048
	Planerat underhåll	-37 665	0
	Gemensamhetsanläggning Tallgläntan	-46 185	-45 272
	El	-201 269	-217 544
	Uppvärmning	-602 971	-603 207
	Vatten	-188 521	-206 079
	Sophämtning	-71 400	-45 591
	Fastighetsförsäkring	-66 405	-62 062
	Kabel-TV och bredband	-86 528	-5 256
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 612	-60 542
	Övriga driftkostnader	-3 212	-103 458
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 863 644	-1 827 148

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 532	-12 864
	Extern revision	-15 300	-16 325
	Konsultkostnader	0	-81 276
	Medlemsavgifter	-24 978	-20 270
	Övriga förvaltningskostnader	-95 144	-8 440
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 954	-139 175
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 400	-51 000
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-3 300	-3 300
	Sociala avgifter	-13 296	-14 579
	Övriga personalkostnader	-3 579	-1 183
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 575	-70 063

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 422 247	9 422 247
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 460 247	9 460 247
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 801 180	-1 603 802
	Årets avskrivningar	-192 926	-197 379
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 994 106	-1 801 180
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 466 141	7 659 067
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	84 000	53 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 494 000	4 494 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	155 500	146 500
	<i>Summa</i>	20 733 500	19 293 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 525 000	8 067 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 525 000	8 067 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	29 563	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	29 563	0
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	5 991 474	944 954
Övriga fordringar	14 461	9 571
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 005 935	954 525

Not 11 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	3,09%	2027-12-01	357 608	4 112
Stadshypotek AB	3,09%	2027-12-01	335 334	3 856
Stadshypotek AB	3,51%	2029-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,88%	2026-04-30	3 045 000	70 000
Stadshypotek AB	2,43%	2027-03-30	2 895 000	30 000
Stadshypotek AB	4,00%	2028-06-01	395 000	10 000
Stadshypotek AB	4,18%	2026-06-01	395 000	10 000
			12 422 942	127 968

Långfristig del	8 934 974
Nästa års amortering av långfristig skuld	47 968
Lån som ska konverteras inom ett år	3 440 000
Kortfristig del	3 487 968
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	127 968
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	511 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	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	3,09%	2027-12-01	357 608	4 112
Stadshypotek AB	3,09%	2027-12-01	335 334	3 856
Stadshypotek AB	3,51%	2029-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,88%	2026-04-30	3 045 000	70 000
Stadshypotek AB	2,43%	2027-03-30	2 895 000	30 000
Stadshypotek AB	4,00%	2028-06-01	395 000	10 000
Stadshypotek AB	4,18%	2026-06-01	395 000	10 000
			12 422 942	127 968
Nästa års amortering av långfristig skuld			47 968	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 440 000	
Kortfristig del			3 487 968	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	349	46
Källskatt/sociala avgifter	30 606	29 069
Inre fond	167 707	158 258
Övriga kortfristiga skulder	4 690	4 727
<i>Summa Övriga skulder</i>	203 353	192 100

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	265 387	261 396
Upplupna räntekostnader	52 545	23 069
Övriga upplupna kostnader	117 522	56 293
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	435 454	340 758

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-12.

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 Treklövern i Finspång, org.nr. 725000-0135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Treklövern 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.

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

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

Den 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 Treklövern 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 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

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Katarina Häll

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:56:15



Malin Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:48:38



Annica Edlundh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 19:51:08



Anna Hagström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:59:22



Joel Rikardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:15:10



Marcus Östrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:17:55



Ann-Christin Wikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:28:32



Stefan Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:06:37



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:06:21



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:15:22



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:04:40



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.