



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 299 kr/kvm	 Investeringsbehov 226 kr/kvm	 Skuldsättning 10 955 kr/kvm
 Räntekänslighet 12 %	 Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 927 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Öresund i Landskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
299 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

Styrelsens mål är att upprätthålla ett sparande över tid på mellan 250 och 300 kr/kvm. Anledningen är att i största möjliga mån undvika att ta upp lån vid större underhåll och investeringar i framtiden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
226 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

I investeringsbehovet ligger både planerat underhåll och planerade investeringar för de kommande 50 åren. Styrelsen arbetar aktivt med dessa planer både ur tekniskt och ekonomiskt hållbart perspektiv. Principen är att dagens slitage skall betalas i nutid.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 955 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

De årliga amorteringarna motsvarar en amorteringstid på ca 75 år. Amorteringstakten bidrar till att minska framtida räntekostnader och räntekänsligheten. Målet är att inom 5 år komma ned till en skuldsättningsgrad kring 10 000 kr/kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 12 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

De årliga amorteringarna bidrar till att minska räntekänsligheten. Idag ligger föreningen på en räntekänslighet på 11,7%. Målet är att inom 5-7 år komma ned till under 10% i räntekänslighet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 202 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Styrelsen kommer under 2026 att se över möjligheterna till energibesparingar i fastigheten. Vi ser detta som nödvändigt eftersom energikostnaderna kommer att öka över tid.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

n/a

NYCKELTAL



Årsavgift
927 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

Årsavgiften höjdes inte under 2025. Inför 2026 har inte årsavgiften höjts med däremot bränsleavgiften. Detta för att möta de generellt högre energikostnaderna.

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:s Brf Öresund i Landskrona med säte i Landskrona org.nr. 769609-9907 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Styrmannen 3	2003-09-24	2004
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	garageplatser	0
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 214
1	övernattningslägenhet	30
Totalt 92 objekt		4 244

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Landskrona Styrmannen GA:1	G:A	717908-0309	36 / 100	Kommunikationleden och handikapparkeringsplatser mellan badhusgatan och kronobryggan, Belysning och tillfart till garage och garageport samt genomfart med belysning i garage, Gästparkeringar inklusive belysningsarmatur
Landskrona Styrmannen GA:2	G:A	717908-0309	36 / 100	Miljöhus med entréyta

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tonnie Jönsson	Ordförande	2025-05-07	2026-05-05
Lennart Neander	Ledamot	2025-05-07	2027-05-30
Peter Andersen	Ledamot	2024-05-14	2026-05-05
Stefan Johansson	Ledamot		
Annika Carlsson	Ledamot	2025-05-07	2027-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Tonnie Jönsson och ledamot Peter Andersen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Neander, Peter Andersen, Annika Carlsson och Tonnie Jönsson.

Revisorer har varit: Marianne Tejning med Lena Ling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christer Ljung (sammankallande), samt Susanne Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-26.



Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2025 och dessa uppgick till i genomsnitt 927 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Anledningen till beslutet att inte höja årsavgifterna, var att styrelsen bedömde att föreningen skulle klara ett mindre negativt resultat men ett positivt kassaflöde 2025. När 2025 summeras kan det konstateras att detta antagande var rätt och att 2025 kom ut även med ett positivt resultat. Detta utan att ge avkall på kvaliteten i underhållet av fastigheterna.

Inför 2026 föreslår styrelsen ingen avgiftshöjning. Däremot föreslår styrelsen en höjning av bränsleavgiften med 35% vilket motsvarar en höjning på de totala avgifterna med ca 3,5%. Bränsleavgiften som skall täcka kostnaderna för el, vatten och fjärrvärme är underfinansierad och behövs därför höjas även under de kommande åren. Bedömningen är att dessa kostnader kommer att fortsätta att stiga kommande år.

Resultatet för 2025 visar på ett positivt resultat. Det innebär att budgeterat underskott för 2025 har vänts till ett överskott. Anledningen till detta är rent generellt lägre kostnader än budgeterat, samt en förskjutning av planerat underhåll från 2025 till 2026. Det innebär också att kassaflödet är positivt vilket också stärker föreningens kassa. Styrelsen har under året bundit överskottslikviditet i räntebärande placering hos HSB Landskrona.

Styrelsen fortsätter att fokusera långsiktigt på ett positivt resultat över tid men framförallt på ett positivt kassaflöde. Detta görs utifrån perspektivet att stärka föreningens ekonomi inför framtiden utan att ge avkall på kommande års underåll och investeringar.

Under 2025 lagstodgades det att samtliga bostadsrättsföreningar i Sverige, skall gå över till nya redovisningsregler benämnda K3. Dessa regler påverkar avskrivningarna på fastigheterna. I stället för att skriva av med samma procentsats för hela fastigheten skall nu fastigheten delas upp i olika komponenter och därefter skrivas av på olika antal år efter beräknad livslängd på respektive komponent. Detta innebär för Brf Öresund, att avskrivningarna kommer att öka med i storleksordningen 100 %. Detta innebär i sin tur att, från och med bokslutet för 2026 kommer resultatet i föreningen vara negativt under de kommande åren. Avskrivningarna påverkar dock inte kassaflödet och resultaträkningen kommer att få mindre betydelse i bedömningen av föreningens ekonomi.

Fokus i samband med bedömningen av föreningens ekonomi kommer istället att ligga på de nyckeltal som anges i årsredovisningen, kassaflöde samt uppföljning av underhålls- och investeringsplan.

Budgeterat resultat för 2026 visar därför på ett underskott i verksamheten, men med ett positivt kassaflöde. Styrelsen räknar med ökade kostnader för drift, ungefär samma räntenivå för 2026 som 2025 men, med som beskrivits ovan, betydligt högre avskrivningskostnader än tidigare år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021-2022	Den absolut största och viktigaste åtgärden som gjorts är den fasadrenovering som utfördes 2021-2022. Styrelsen tog ett beslut att inte bara följa underhållsplanen, som innebar att tvätta och måla fasaderna, utan också investera i en helt ny fasad på de ytor som varit byggda med enstegsteknik. Detta beslut mot bakgrund av den klimatförändring som vi ser komma, fastigheternas utsatta läge, att enstegstekniken idag inte är tillåten samt för att bibehålla och höja värdet på fastigheterna. Kostnaden för detta blev ca 17 500 000 kr.
2022-2023	Ett nytt passagesystem installerades i fastigheterna. Detta på grund av att det inte fanns några reservdelar kvar till det gamla systemet.
2019-2023	Övriga större åtgärder under åren är framförallt kopplade till fastigheternas ventilationssystem.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Underhållsplan (50 år)

Styrelsen har under året följt föreningens långsiktiga underhållsplan. Styrelsen gjorde stadgeenliga och protokollförda fastighetsbesiktning den 14 april och den 26 maj 2025.

Vid besiktningen konstaterades ett antal justeringsarbeten som till största del har lagts in i underhållsplanen. De punkter som inte föll in under underhållsplanen ligger som löpande underhåll under kommande år.

Styrelsen gör årligen en uppdatering av underhållsplanen efter fastighetsbesiktningen tillsammans med expertis från HSB Landskrona. Avsikten är att se till att åtgärder blir gjorda vid rätt tidpunkt och blir rätt prioriterade.

Från och med 2026 blir planerade underhållsarbeten uppdelade i en investeringsplan, som påverkar balansräkningen, och en underhållsplan som påverkar resultaträkningen. Tillsammans motsvarar dessa planer den tidigare underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026	Markarbeten avseende plantering
2025	De åtgärder som ligger i underhållsplanen för dessa år kommer vid nästa fastighetsbesiktning genomlysas tillsammans med eventuellt nya åtgärder och en uppdaterad underhållsplan kommer därefter att upprättas.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68, varav 50 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Föreningens övernattningslägenhet har under 2025 varit uthyrd 145 (f. å. 111) nätter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	299	283	311	369	398
Skuldsättning, kr/kvm	10 955	11 025	11 176	12 263	11 470
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 955	11 025	11 176	12 263	11 470
Räntekänslighet, %	12	12	13	17	16
Energikostnad, kr/kvm	202	190	193	165	177
Årsavgifter, kr/kvm	927	927	836	739	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	47	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 726	4 718	4 307	3 804	3 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	75	2 968	-11 178	-6 052
Soliditet, %	55	54	54	51	56

El och värme ingår inte i årsavgifterna.

Eftersom Öresund har fått 3 milj i ersättning från HSB, blir Årsavgifternas andel 47%, 2023 om man inte räknar med dessa 3 milj blir det 79%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 970 000	0	0	64 970 000
Uppskrivningsfond, kr	2 600 000	0	0	2 600 000
Underhållsfond, kr	4 816 060	0	67 740	4 883 800
S:a bundet eget kapital, kr	72 386 060	0	67 740	72 453 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 415 045	75 018	-67 740	-15 407 768
Årets resultat, kr	75 018	-75 018	114 357	114 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 340 027	0	46 617	-15 293 411
S:a eget kapital, kr	57 046 033	0	114 357	57 160 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 415 kr samt ianspråktagande skett med 240 675 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 407 768
Årets resultat, kr	114 357
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 293 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-247 389
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 206
Balanseras i ny räkning, kr	-15 270 594

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	4 726 461	4 719 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 445	27 821
Summa Rörelseintäkter		4 730 906	4 747 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 195 234	-2 113 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 565	-145 352
Personalkostnader	Not 6	-155 441	-170 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-883 922	-883 922
Summa Rörelsekostnader		-3 407 161	-3 312 704
Rörelseresultat		1 323 745	1 434 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 624	59 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 247 012	-1 419 080
Summa Finansiella poster		-1 209 388	-1 359 351
Resultat efter finansiella poster		114 357	75 018
Resultat före skatt		114 357	75 018
Årets resultat		114 357	75 018

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	100 992 228	101 876 151
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		100 992 228	101 876 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		100 992 728	101 876 651
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 750	120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 031 659	903 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	170 277	186 334
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 226 686	1 090 420
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	1 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 750 000
Summa Omsättningstillgångar		3 226 686	2 840 420
Summa Tillgångar		104 219 414	104 717 070

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	64 970 000	64 970 000
Uppskrivningsfond	2 600 000	2 600 000
Fond för yttre underhåll	4 883 800	4 816 060
Summa Bundet eget kapital	72 453 800	72 386 060

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 407 768	-15 415 045
Årets resultat	114 357	75 018
Summa Ansamlad förlust	-15 293 411	-15 340 028

Summa Eget kapital	57 160 389	57 046 032
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 545 000	24 691 770
Summa Långfristiga skulder		22 545 000	24 691 770

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 617 753	22 110 983
Leverantörsskulder		129 601	117 301
Skatteskulder		9 618	4 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	72 155	74 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	684 898	671 841
Summa Kortfristiga skulder		24 514 025	22 979 268

Summa Skulder		47 059 025	47 671 038
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		104 219 414	104 717 070
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 323 745	1 434 369
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	883 922	883 922
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	883 922	883 922
Erhållen ränta	55 471	52 836
Erlagd ränta	-1 272 007	-1 422 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 131	948 934
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 433	24 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	52 982	-114 037
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	25 550	-89 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 016 681	859 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-640 000	-640 441
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	-640 441
Årets kassaflöde	376 681	218 618
Likvida medel vid årets början	2 652 873	2 434 256
Likvida medel vid årets slut	3 029 554	2 652 873



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	411 970 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 933 588	3 933 588
	Hyror garage och parkeringsplatser	332 134	332 329
	Hyror förbrukningsbaserad	436 704	436 704
	Övriga primära intäkter	62 614	54 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 765 040	4 757 518
	Hyresbortfall	-38 579	-38 266
	<i>Summa</i>	-38 579	-38 266
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 726 461	4 719 252

I årsavgifterna ingår vatten och renhållning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 300	0
	Övriga sekundära intäkter	2 145	27 821
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 445	27 821
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-550 631	-538 098
	Snö och halk-bekämpning	-29 047	-7 581
	Reparationer	-238 070	-275 761
	Planerat underhåll	-270 206	-240 675
	El	-203 749	-198 102
	Uppvärmning	-424 135	-394 085
	Vatten	-231 400	-214 703
	Sophämtning	-63 930	-67 331
	Fastighetsförsäkring	-58 311	-56 591
	Kabel-TV och bredband	-36 390	-35 761
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 200	-81 500
	Övriga driftkostnader	-3 166	-3 034
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 195 234	-2 113 222
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 375	-37 294
	Administrationskostnader	-17 640	-16 133
	Extern revision	-15 700	-14 150
	Konsultkostnader	0	-11 250
	Medlemsavgifter	-18 828	-18 700
	Föreningsverksamhet	-31 956	-17 003
	Övriga förvaltningskostnader	-84 066	-30 823
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-172 565	-145 352

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-124 600
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-8 000	-22 750
	Sociala avgifter	-26 903	-22 858
	Övriga personalkostnader	-938	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 441	-170 208
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 256	694
	Ränteintäkter placeringar	36 307	58 852
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61	183
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 624	59 729

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 054 874	100 054 874
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	110 054 874	110 054 874
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 778 723	-9 894 801
	Årets avskrivningar	-883 922	-883 922
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 662 645	-10 778 723
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	2 600 000	2 600 000
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	2 600 000	2 600 000
	Utgående redovisat värde	100 992 228	101 876 151
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	73 600 000	75 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 506 000	52 506 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	52 506 000	52 506 000
	Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 613	73 613
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	73 613	73 613
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 613	-73 613
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-73 613	-73 613
	Utgående redovisat värde	0	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 029 554	902 873
Övriga fordringar	2 105	1 092
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 031 659	903 965

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 271	23 118
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 006	163 216
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	170 277	186 334

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>
Nordea Hypotek AB	2,64%	2028-09-20	9 362 500	150 000
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-01-17	12 108 483	160 000
Nordea Hypotek AB	3,24%	2026-07-17	11 169 270	140 000
Nordea Hypotek AB	2,76%	2027-11-17	13 522 500	190 000
			46 162 753	640 000

Långfristig del	22 545 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 277 753
Kortfristig del	23 617 753
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	640 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 42 962 753 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 974	8 869
	Källskatt	65 181	57 914
	Övriga kortfristiga skulder	0	7 442
	<i>Summa Övriga skulder</i>	72 155	74 225

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 206	372 514
	Upplupna räntekostnader	189 082	214 077
	Övriga upplupna kostnader	99 610	85 250
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	684 898	671 841

Not 15 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-03

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.

Tonnie Jönsson, Ordförande
Peter Andersen, Ledamot
Stefan Johansson, Ledamot
Annika Carlsson, Ledamot
Lennart Neander, Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Öresund i Landskrona, org.nr. 769609-9907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Öresund i Landskrona för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Öresund i Landskrona för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Tejning
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Öresund i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tonnie Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:39:02



Peter Andersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:27:11



Stefan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:49:17



Annika Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:03:19



Lennart Neander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:12:36



Marianne Tejning

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 17:13:00



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:01:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Öresund i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marianne Tejning

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 17:15:20



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:00:37



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.