







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 213 kr/kvm	**Investeringsbehov** 226 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 595 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 768 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 213 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är fortsatt på en tillfredsställande nivå.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 226 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen uppdaterar regelbundet underhållsplanen och kommande investeringsbehov med stöd av HSB och det omfattar bl a. utbyten av hissar, målning och renovering av taket och det fortsatta arbetet med att säkerställa att grunden har den standard som krävs för en stabil, säker och hållbar fastighet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 595 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har ökat något men är fortsatt på en låg nivå vilket ger utrymme för nyupplåning om behov uppstår. Amortering sker med ca 2,5% av aktuell skuld.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 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

Räntekänsligheten har minskat något och är på en låg nivå enligt riktvärdena.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 183 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

Föreningens energikostnader ligger på samma nivå som föregående år och fortfarande på en förhållandesvis låg nivå.

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

Föreningen äger fastigheterna Brynjan 4 och Smaragden 9. Föreningen innehar ingen tomrätt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 768 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har inför 2026 höjt årsavgiften med 5 % pga av ökade kostnader.

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 Kvarnberget i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0556 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynjan 4	1963-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. 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
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 278
40	lokaler (hyresrätt)	1 408
160	p-platser	0
31	förråd	159
2	övernattningslägenheter	40
1	föreningslokal	48
Totalt 450 objekt		**14 933**

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 54 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maja Sacher	Ordförande	2023-06-01	
Sardar Karadaghi	Ledamot	2020-06-15	2025-05-28
Leo Rissanen	Ledamot	2023-06-08	
Eva Sjöblom Gubbins	Ledamot	2020-06-15	
Staffan Paulusson	Ledamot	2017-05-16	
Emelie Norén	Ledamot	2025-05-28	
Kristin Lindqvist	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maja Sacher och Eva Sjöblom.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sardar Karadaghi, Maja Sacher, Eva Sjöblom Gubbins och Kristin Lindqvist.

Revisorer har varit: Carolina Zetterblad med Bo Lennart Forsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Emil Bjugård (sammankallande) och Gabriella Reling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.
Senaste stadgenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 3 juni 2025.
Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investerings behov är 226 kr/kvm.

Åtgärder enligt underhållsplan har utförts genom åren.

Under året 2025 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

*Renovering och underhåll av krypgrunden under fastigheten har pågått under hela året. Vid ytterligare genomgång och besiktning av fastigheten har det framkommit nya problem med grunden.
* Uppföljning har gjorts av installationen av de nya värmegivarna och termostaterna samt injustering i alla lägenheter. Det är en åtgärd som kommer förbättra värmeåtergivningen och ge ett jämnare flöde av värmen till lägenheterna. Den är slutförd under 2025.

Föreningens fritidskommitté (styrelsen) har under 2025 ordnat med följande aktiviteter:
korvgrillning, loppis i parken samt julbord.

Enligt upprättad underhållsplan följer här nedan större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målning och underhåll av tak och takdetaljer
2026	Renovering och åtgärder gällande sättningar och betongskador i husgrunden
2026-2027	Underhåll befintliga motorvärmaruttag
2026-2027	Uppfräschning och löpande förbättringar av parkområdet med möbler mm
2026-2028	Elladdstolpar till bilparkering
2026-2029	Hissar

Kompletterande information från styrelsen angående kommande underhåll och kostnader:
Utöver löpande underhåll har vi vid genomgång av grunden konstaterat att det finns problem med sättningar och betongskador i husgrunden. Vi har tillsammans med HSB planerat för att förstärka och renovera balkar som är en nödvändig åtgärd. Arbetet är påbörjat och fortsätter under 2026.
En geoteknisk undersökning av marken är utförd och dränering av marken och lagning av befintliga skador som uppkommit startades 2025 och fortsätter under 2026 .
Med en sådan geoteknisk undersökning kan man bl.a. kartlägga:
• Orsak till inträffade sättningar
• Hur stora sättningar som kan förväntas i framtiden
• Hur stora sättningarna är
• Om de finns andra risker som kräver åtgärder
• Lerans hållfasthets- och sättningsegenskaper för att bedöma om det
blir ytterligare sättningar och om det finns stabilitets-problem.

Som vi informerat om tidigare ligger även hissar med i framtida renovering och underhållsarbeten men skjuts framåt något år pga. arbetet med balkar och betongskador enligt ovan som måste prioriteras innan hissarna. Hissarna har med råge passerat sin tekniska livslängd och underhållskostnaderna ökar samt att det är svårt få tag i reservdelar.
Investeringen är planerad att genomföras under 3 år och påbörjas under 2026 med 2-3 hissar årligen om inget oförutsett inträffar som påverkar underhållsplanen. För att finansiera investeringar 2026, markarbeten samt hissar så kommer föreningen ta upp ett nytt lån.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 286 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 284.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	209	204	224	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 595	2 735	2 798	2 822	2 564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 916	2 990	3 064	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	183	182	174	144	140
Årsavgifter, kr/kvm	768	738	703	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	839	824	773	708	706
Nettoomsättning, tkr	12 115	11 720	11 140	10 242	10 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 242	917	1 041	1 712	1 270
Soliditet, %	47	46	45	43	45

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	961 315	0	0	961 315
Underhållsfond, kr	14 065 169	0	-359 389	13 705 780
S:a bundet eget kapital, kr	**15 026 484**	**0**	**-359 389**	**14 667 095**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 041 646	916 679	359 389	21 317 714
Årets resultat, kr	916 679	-916 679	1 241 888	1 241 888
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**20 958 325**	**0**	**1 601 277**	**22 559 602**
S:a eget kapital, kr	**35 984 809**	**0**	**1 241 888**	**37 226 697**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 359 389 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	20 958 325
Årets resultat, kr	1 241 888
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	359 389
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**22 559 602**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**22 559 602**

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	12 115 272	11 720 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 699	242 505
Summa Rörelseintäkter		**12 173 971**	**11 962 721**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 458 807	-7 536 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 358	-454 536
Personalkostnader	Not 6	-334 611	-358 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 585 654	-1 603 079
Summa Rörelsekostnader		**-9 792 430**	**-9 952 974**
Rörelseresultat		**2 381 541**	**2 009 747**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 400	46 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 161 053	-1 139 573
Summa Finansiella poster		**-1 139 653**	**-1 093 068**
Resultat efter finansiella poster		**1 241 888**	**916 679**
Resultat före skatt		**1 241 888**	**916 679**
Årets resultat		**1 241 888**	**916 679**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 731 441	62 317 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	12 580 192	10 187 909
Summa Materiella anläggningstillgångar		**73 311 633**	**72 505 004**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**73 312 133**	**72 505 504**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 253	39 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 265 285	4 342 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	613 067	695 310
Summa Kortfristiga fordringar		**5 887 605**	**5 077 581**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**5 887 605**	**6 077 581**
Summa Tillgångar		**79 199 739**	**78 583 085**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		961 315	961 315
Fond för yttre underhåll		13 705 780	14 065 169
Summa Bundet eget kapital		**14 667 095**	**15 026 484**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 317 714	20 041 646
Årets resultat		1 241 888	916 679
Summa Fritt eget kapital		**22 559 603**	**20 958 325**
Summa Eget kapital		**37 226 698**	**35 984 810**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 826 500	28 876 500
Summa Långfristiga skulder		**23 826 500**	**28 876 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 896 000	10 826 000
Leverantörsskulder		1 344 109	905 855
Skatteskulder		45 914	54 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	240 760	238 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 619 758	1 697 281
Summa Kortfristiga skulder		**18 146 541**	**13 721 776**
Summa Skulder		**41 973 041**	**42 598 276**
Summa Eget kapital och skulder		**79 199 739**	**78 583 085**

Dokument-ID 092221155557574280220 Signerat MS, ES, KL, SP, EN, LR, CZ, AM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 381 541	2 009 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 585 654	1 603 079
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 585 654**	**1 603 079**
Erhållen ränta	62 011	5 894
Erlagd ränta	-1 181 515	-1 134 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 847 692**	**2 483 904**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 126	-54 938
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	375 227	151 734
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**462 353**	**96 795**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 310 045**	**2 580 700**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 392 283	-702 773
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 392 283**	**-702 773**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-980 000	-980 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-980 000**	**-980 000**
Årets kassaflöde	**-62 238**	**897 926**
Likvida medel vid årets början	**5 305 293**	**4 407 366**
Likvida medel vid årets slut	**5 243 054**	**5 305 293**

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.

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.

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. Fr.o.m 2025 är ytan för förråd med ytan på 159 kvm medräknad i, nyckeltalen är inte omräknade retroaktivt.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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). Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Dokument-ID 092221155557574280220 Signerat MS, ES, KL, SP, EN, LR, CZ, AM

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 194 744	9 802 680
	Hyror lokaler	1 314 645	1 306 613
	Hyror garage och parkeringsplatser	363 210	361 680
	Hyror övrigt	143 412	173 918
	Övriga primära intäkter	154 371	164 376
	Summa Bruttoomsättning	**12 170 382**	**11 809 267**
	Hyresbortfall	-55 110	-89 052
	Summa	**-55 110**	**-89 052**
	Summa Nettoomsättning	**12 115 272**	**11 720 215**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	57 903	196 787
	Övriga sekundära intäkter	796	45 718
	Summa Övriga rörelseintäkter	**58 699**	**242 505**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 787 777	-1 729 688
	Snö och halk-bekämpning	-187 522	-285 878
	Reparationer	-511 231	-584 655
	Planerat underhåll	-359 389	-508 637
	Försäkringsskador	-143 076	-237 231
	El	-428 429	-455 245
	Uppvärmning	-1 706 457	-1 676 291
	Vatten	-593 456	-515 222
	Sophämtning	-604 262	-498 156
	Fastighetsförsäkring	-289 695	-266 510
	Kabel-TV och bredband	-231 517	-306 352
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-453 514	-435 850
	Övriga driftkostnader	-162 483	-36 741
	Summa Driftskostnader	**-7 458 807**	**-7 536 457**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 031	-5 166
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 727	-118 583
	Administrationskostnader	-89 777	-139 349
	Extern revision	-34 500	-11 375
	Konsultkostnader	-2 938	-24 753
	Medlemsavgifter	-134 028	-119 900
	Föreningsverksamhet	-38 358	-32 369
	Övriga förvaltningskostnader	-40 999	-3 041
	Summa Övriga externa kostnader	**-413 358**	**-454 536**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-246 972	-260 280
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-16 900	-22 828
	Sociala avgifter	-55 039	-53 794
	Övriga personalkostnader	-6 700	-13 000
	Summa Personalkostnader	**-334 611**	**-358 902**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 547 668	-1 547 668
	Avskrivning på markanläggning	-37 986	-37 986
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-17 425
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 585 654**	**-1 603 079**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 704 276	93 704 276
	Ingående anskaffningsvärde mark	809 000	809 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 021 414	1 021 414
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**95 534 689**	**95 534 689**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-33 217 594	-31 631 939
	Årets avskrivningar	-1 585 654	-1 585 654
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 803 248**	**-33 217 594**
	Utgående redovisat värde	**60 731 441**	**62 317 096**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 113 000	2 377 000
	Summa	**224 113 000**	**229 377 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	55 583 000	55 583 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**55 583 000**	**55 583 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	386 820	386 820
	Årets försäljning/utrangering	-184 600	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**202 220**	**386 820**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-386 820	-369 395
	Årets avskrivningar	0	-17 425
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	184 600	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-202 220**	**-386 820**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 187 909	9 485 135
	Årets investeringar	2 392 283	702 773
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**12 580 192**	**10 187 909**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 243 054	4 305 293
	Övriga fordringar	22 231	37 287
	Summa Övriga fordringar	**5 265 285**	**4 342 580**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	40 611
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	613 067	654 699
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**613 067**	**695 310**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,12%	2027-11-17	6 210 000	180 000
SBAB Bank AB	4,31%	2026-09-15	4 582 500	90 000
Nordea Hypotek AB	2,85%	2028-09-20	5 232 500	130 000
Nordea Hypotek AB	3,80%	2027-03-17	7 720 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2028-03-10	4 232 500	130 000
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2026-03-28	2 131 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,73%	2026-01-23	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2028-10-25	1 131 500	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2026-01-28	2 482 500	90 000
			38 722 500	**980 000**

Långfristig del	23 826 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 196 000
Kortfristig del	14 896 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	980 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	8 300	8 300
Momsskuld	9 265	7 925
Inre fond	212 713	214 138
Övriga kortfristiga skulder	10 482	7 736
Summa Övriga skulder	**240 760**	**238 098**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 156 096	1 085 088
Upplupna räntekostnader	55 802	76 264
Övriga upplupna kostnader	407 860	535 929
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 619 758**	**1 697 281**

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-25.
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 Bostadsrättsförening Kvarnberget i Huddinge, org.nr. 712800-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kvarnberget i Huddinge 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carolina Zetterblad
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Maja Sacher
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:27:33

Eva Sjöblom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:22:31

Kristin Lindqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:43:58

Staffan Paulusson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:38:39

Emelie Norén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:44:50

Leo Rissanen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:30:58

Carolina Zetterblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:11:53

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:08:08

Revisionsberättelse 2025

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

Carolina Zetterblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:10:14

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:07:43

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.