



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Göken i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 728000-0980 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värnamo kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Göken 8   | 1957-08-05    | 1960                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 34               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 880                    |
| 38               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 72 objekt |                                       | 2 880                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 16 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Pär Holmér        | Ordförande | 2022-06-15 | 2025-05-21 |
| Michéle Andersson | Ordförande | 2025-12-28 |            |
| Michéle Andersson | Ledamot    | 2024-01-22 |            |
| Ingemar Tandin    | Ledamot    | 2025-05-21 |            |
| Ingemar Tandin    | Suppleant  | 2024-01-22 | 2025-05-21 |
| Carola Nordin     | Ledamot    | 2025-05-21 |            |
| Anna Gustafsson   | Ledamot    | 2024-10-07 |            |
| Amela Basic       | Ledamot    | 2022-06-15 | 2025-05-21 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Pär Holmer, ledamot med ekonomiansvar Amela Basic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Tandin, Pär Holmér, Carola Nordin, Michéle Andersson, Anna Ejeson och Amela Basic.

Revisorer har varit: Linda Magnusson och Elisabeth Mörck, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Salomonsson (sammankallande) och Anna Thorzén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-21, ärende som behandlades var: fördelning av roller i styrelsen

På denna stämma deltog 4 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. Årsavgiften för 2026 är oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                             |
|-------|------------------------------------|
| 2017  | Stambyte samt uppföljning          |
| 2018  | Ombyggnad av parkeringsplats       |
| 2021  | Två laddstolpar för elbilsladdning |
| 2022  | Stödmur                            |
| 2022  | Målning av husgavlar               |
| 2023  | Målat om dörrar och grund          |
| 2025  | Fasadtvätt                         |
| 2025  | Installation av laddstolpar        |

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

Placering av tillgångar samt översyn av underhållsplaner

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 171   | 41    | 161   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 770 | 3 795 | 3 824 | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 770 | 3 795 | 3 824 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 5     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 194   | 172   | 151   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 824   | 785   | 733   | 698   | 693   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 98    | 98    | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 384 | 2 303 | 2 164 | 2 039 | 1 997 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 25    | -230  | 97    | -38   | 228   |
| Soliditet, %                           | 24    | 0     | 0     | 0     | 0     |

**Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.**

**Sparande:** (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 82 000                     | 0                                                                      | 0                         | 82 000                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 274 181                  | 0                                                                      | 133 760                   | 2 407 941                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 356 181</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>133 760</b>            | <b>2 489 941</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 406 331                  | -230 075                                                               | -133 760                  | 1 042 496                  |
| Årets resultat, kr                    | -230 075                   | 230 075                                                                | 24 737                    | 24 737                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 176 256</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-109 023</b>           | <b>1 067 233</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 532 437</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>24 737</b>             | <b>3 557 174</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 240 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 176 255        |
| Årets resultat, kr                                  | 24 737           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -257 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 123 240          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 067 232</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 067 232</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 384 381                   | 2 302 976                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>2 384 381</strong>  | <strong>2 302 976</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 368 311                  | -1 535 133                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -123 240                    | -7 436                      |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -131 561                    | -156 321                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -62 021                     | -64 202                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -344 427                    | -338 377                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-2 029 561</strong> | <strong>-2 101 469</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>354 820</strong>    | <strong>201 507</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 13 684                      | 51 775                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -343 137                    | -483 357                    |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -630                        | 0                           |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-330 083</strong>   | <strong>-431 582</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>24 737</strong>     | <strong>-230 075</strong>   |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 11 846 648 | 12 177 990 |
| Inventarier och installationer               | Not 10 | 98 773     | 21 108     |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 11 | 0          | 226 875    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 11 945 421 | 12 425 973 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 12 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 11 945 921 | 12 426 473 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 16 761     | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 2 411 742  | 1 815 457  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 49 739     | 4 173      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 118 850    | 156 697    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 597 092  | 1 976 327  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 15 | 200 000    | 400 000    |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 200 000    | 400 000    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 16 | 139 377    | 128 709    |
| Summa kassa och bank                         |        | 139 377    | 128 709    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 2 936 469  | 2 505 036  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 14 882 390 | 14 931 509 |

BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 82 000            | 82 000            |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 407 941         | 2 274 181         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 2 489 941         | 2 356 181         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 042 496         | 1 406 331         |
| Årets resultat                               | 24 737            | -230 075          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 1 067 233         | 1 176 255         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 557 173</b>  | <b>3 532 436</b>  |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1710 778 750  | 0                 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 10 778 750        | 0                 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 85 000            | 10 936 250        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 184 002       | 4 002             |
| Leverantörsskulder                           | 157 819           | 127 888           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 1913 261      | 13 261            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 2013 680      | 32 103            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21272 705     | 285 568           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 546 466           | 11 399 072        |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>11 325 216</b> | <b>11 399 072</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>14 882 390</b> | <b>14 931 509</b> |

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 354 820                  | 201 507                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                          |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 344 427                  | 338 377                   |
|                                                                                             | 699 247                  | 539 884                   |
| Erhållen ränta                                                                              | 12 250                   | 51 775                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -356 119                 | -488 738                  |
| Övriga poster                                                                               | -630                     | 0                         |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 354 748                  | 102 921                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                          |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -23 046                  | -21 366                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 11 626                   | -90 173                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>343 328</strong> | <strong>-8 618</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                           |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | 136 125                  | -226 875                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>136 125</strong> | <strong>-226 875</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -72 500                  | -85 000                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-72 500</strong> | <strong>-85 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>406 953</strong> | <strong>-320 493</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 2 344 166                | 2 664 659                 |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 2 751 119                | 2 344 166                 |
|                                                                                             | <strong>406 953</strong> | <strong>-320 493</strong> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

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:      | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

| 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 2 374 644        | 2 261 604        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 0                | 16 660           |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 2 352            | 16 907           |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 7 385            | 7 805            |
|                                          | <b>2 384 381</b> | <b>2 302 976</b> |

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer           | -14 481           | -82 772           |
| El                     | -76 235           | -67 449           |
| Uppvärmning            | -346 811          | -302 330          |
| Vatten                 | -134 918          | -124 502          |
| Renhållning            | -71 495           | -74 101           |
| TV, bredband           | -150 265          | -297 302          |
| Förvaltningskostnader  | -225 032          | -225 897          |
| Försäkringar           | -67 388           | -62 088           |
| Fastighetsskatt        | -276 480          | -276 480          |
| Övriga driftskostnader | -5 206            | -22 212           |
|                        | <b>-1 368 311</b> | <b>-1 535 133</b> |

**Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                  |                 |               |
|------------------|-----------------|---------------|
| Underhåll övrigt | -123 240        | -7 436        |
|                  | <b>-123 240</b> | <b>-7 436</b> |

**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -27 750         | -12 750         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -74 414         | -70 989         |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0               | -56 882         |
| Medlemsavgifter HSB                           | -19 921         | -15 700         |
| Stämma och styrelse                           | -9 476          | 0               |
|                                               | <b>-131 561</b> | <b>-156 321</b> |

**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Arvode till styrelsen    | -48 000        | -44 000        |
| Övriga personalkostnader | 0              | -7 691         |
| Revisionsarvode          | 0              | 1 000          |
| Sociala avgifter         | -14 021        | -13 511        |
|                          | <b>-62 021</b> | <b>-64 202</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                      | -281 582        | -281 582        |
| Markanläggningar               | -49 760         | -49 760         |
| Installationer och inventarier | -13 085         | -7 035          |
|                                | <b>-344 427</b> | <b>-338 377</b> |

**Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

|                    |             |          |
|--------------------|-------------|----------|
| Aviavgift Swedbank | -630        | 0        |
|                    | <b>-630</b> | <b>0</b> |

2025-12-31 2024-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 16 389 867        | 16 389 867        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 58 000            | 58 000            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 1 074 230         | 1 074 230         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 522 097</b> | <b>17 522 097</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -5 131 611        | -4 850 029        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -281 582          | -281 582          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -212 496          | -162 736          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -49 760           | -49 760           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-5 675 449</b> | <b>-5 344 107</b> |

**Utgående redovisat värde**

11 846 648 12 177 990

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 10 976 674 | 11 258 256 |
| Redovisade värden mark             | 58 000     | 58 000     |
| Redovisade värden markanläggningar | 811 974    | 861 734    |

Fastighetsbeteckning: Göken 8

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1960    | 18 436 000        | 18 428 000        | 36 864 000        | 36 864 000        |
|                 |         | <b>18 436 000</b> | <b>18 428 000</b> | <b>36 864 000</b> | <b>36 864 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2025-12-31 2024-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 12 139 000        | 12 139 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 139 000</b> | <b>12 139 000</b> |

## Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

|                                    |                |               |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 51 748         | 51 748        |
| Årets investeringar                | 90 750         | 0             |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>142 498</b> | <b>51 748</b> |

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar        | -30 640        | -23 605        |
| Årets avskrivningar           | -13 085        | -7 035         |
| <b>Utgående avskrivningar</b> | <b>-43 725</b> | <b>-30 640</b> |

**Utgående redovisat värde**

98 773 21 108

## Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

|                                               |          |                |
|-----------------------------------------------|----------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 226 875  | 226 875        |
| Bidrag Naturvårdsverket                       | -90 750  | 0              |
| Avdrag för moms                               | -45 375  | 0              |
| Omklassificering till inventarie              | -90 750  | 0              |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b> | <b>226 875</b> |

## Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

|                                                                          | 2025-12-31   | 2024-12-31 |            |            |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------|
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR                                    |              |            |            |            |                      |
| Skattekonto                                                              | 4 364        | 4 173      |            |            |                      |
| Momsfodran                                                               | 45 375       | 0          |            |            |                      |
|                                                                          | 49 739       | 4 173      |            |            |                      |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER                      |              |            |            |            |                      |
| Upplupna ränteintäkter                                                   | 1 434        | 0          |            |            |                      |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 117 416      | 156 697    |            |            |                      |
|                                                                          | 118 850      | 156 697    |            |            |                      |
| Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR                                          |              |            |            |            |                      |
|                                                                          | Räntesats    | Konv.datum |            |            |                      |
| Placering HSB 3 mån                                                      | 2,90%        | 2026-01-04 |            |            |                      |
| Placering HSB 3 mån                                                      |              |            |            |            |                      |
|                                                                          | 200 000      | 0          |            |            |                      |
|                                                                          | 0            | 400 000    |            |            |                      |
|                                                                          | 200 000      | 400 000    |            |            |                      |
| Not 16 BANK                                                              |              |            |            |            |                      |
| Swedbank                                                                 | 139 377      | 128 709    |            |            |                      |
|                                                                          | 139 377      | 128 709    |            |            |                      |
| Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT                                       |              |            |            |            |                      |
| Låneinstitut                                                             | Ränteändring | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 2,89%      | 2027-05-25 | 4 000 000  | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 2,89%      | 2027-05-25 | 4 000 000  | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 2,89%      | 2027-05-25 | 2 593 750  | 50 000               |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 3,05%      | 2026-02-28 | 270 000    | 35 000               |
|                                                                          |              |            |            | 10 863 750 | 85 000               |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |              |            |            |            | 10 543 750           |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |              |            |            |            | 50 000               |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |              |            |            |            | 270 000              |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |              |            |            |            | 320 000              |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |              |            |            |            | 2,93%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |              |            |            |            | 340 000              |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |              |            |            |            | 10 438 750           |
| Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND                                            |              |            |            |            |                      |
| Ingående värde                                                           |              |            |            | 4 002      | 4 002                |
|                                                                          |              |            |            | 4 002      | 4 002                |
| Not 19 AKTUELL SKATTESKULD                                               |              |            |            |            |                      |
| Årets beräknade skatteskuld                                              |              |            |            | 13 261     | 13 261               |
|                                                                          |              |            |            | 13 261     | 13 261               |
| Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER                                       |              |            |            |            |                      |
| Personalens källskatt                                                    |              |            |            | 7 200      | 7 200                |
| Arbetsgivaravgifter                                                      |              |            |            | 6 480      | 7 540                |
| Övriga kortfristiga skulder                                              |              |            |            | 0          | 17 363               |
|                                                                          |              |            |            | 13 680     | 32 103               |
| Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER                      |              |            |            |            |                      |
| Upplupna räntekostnader                                                  |              |            |            | 3 305      | 16 287               |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                                       |              |            |            | 180 619    | 200 179              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                      |              |            |            | 88 781     | 69 102               |
|                                                                          |              |            |            | 272 705    | 285 568              |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-13 **Värnamo** och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Gustafsson

Carola Nordin

Ingemar Tandin

Michèle Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Linda Magnusson

Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Elisabeth Mörck

Revisor vald av föreningsstämman

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Göken i Värnamo, org.nr. 728000-0980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Värnamo för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 (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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Göken i Värnamo för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Magnusson  
Av föreningen vald revisor

Elisabeth Mörck  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Michéle Andersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 06:19:57



**Anna Gustafsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 07:14:20



**Carola Nordin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:11:13



**Ingemar Tandin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 10:46:37



**Linda Magnusson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:39:13



**Elisabeth Dobrovitz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 19:35:39



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 21:15:35



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Linda Magnusson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:41:47



**Elisabeth Dobrovitz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 19:37:34



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 21:15:21



# 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.