



Årsredovisning 2025

HSBs brf Friskens i Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Friskens i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1237 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frisk 7	1963-03-18	1964

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 788
14	garageplatser	220
13	p-platser	0
Totalt 63 objekt		3 008

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Edman	Ordförande
Berit Ranebo	Ledamot
Christina Högström	Ledamot
Pernilla Carlson	Ledamot
Daniel Hägg	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Heidi Söderholm	Suppleant
Mikael Terneborg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Edman och Daniel Hägg samt suppleanterna Mikael Terneborg och Heidi Söderholm.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berit Ranebo, Karin Edman, Daniel Hägg och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit: Åsa Sundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Christer Sving (sammankallande) och Jan Wallin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-03 varvid planen uppdaterades.

POSITIV UTVECKLING FÖR VÅR BRF

Kraften under år 2025 har ägnats mycket åt fokusera på kommunikation med våra medlemmar. Vi har efter vårt stora energiprojekt på plats, intensifierat kontakten med våra medlemmar. Målet är att öka kunskapen om att vi alla medlemmar äger, förvaltar och ansvarar för vår Brf tillsammans.

För att nå målet har vi intensifierat kommunikationen ytterligare. Vi har sms grupper där både trevliga hälsningar, och viktig information skickas ut till alla. Under året har ca 20 sms skickats ut. Meddelandebladen (5 st) har mailats ut till medlemmar med mailadress, till övriga skrivs de ut och läggs i respektive brevlåda. Allt för att uppdatera och informera vad som händer i vår Brf.

Vi har bildat ansvarsgrupper i vår förening där medlemmars intresse, motivation och kompetenser används. Vår

skyddsrumsgrupp arbetade under 2024 och har under 2025 färdigställt och förberett våra skyddsrum. Det finns mycket som är klart, och även en åtgärdslista på det fortsatta arbetet.

Initiativ har tagits från medlemmar om ansvara i vår fikagrupp, för att återuppta en positiv tradition, att bjuda in till fika dagtid 1 gång/ månad. Dessa har varit 7 stycken under året, och är mycket uppskattade. Att fika och prata rent informellt gör att vi lär känna varandra bättre. Detta ökar tryggheten och den sociala kontakten.

Styrelsen bjöd även in till en fest en fredagkväll, så även dom som jobbar har möjlighet att komma. Även det blev ett mycket uppskattat och roligt inslag. Flera yngre av medlemmarna kom och uttryckte sin uppskattning. Styrelsen jobbar med att skapa möten mellan generationer.

Vi upplever ett ökat engagemang och intresse av att vi kommer hjälpas åt mer utifrån vad man kan bidra med. Avgörande är varje medlems intresse och möjlighet att bidra.

När vi bestämde datum för att göra en rejäl rensning, tömning och uppfräschning av våra allmänna utrymmen deltog en 1/3 del av medlemmarna. Det gick snabbt och gjorde stor skillnad när vi var många som hjälptes åt. Sen kördes det till återbruk och återvinningen.

Flera medlemmar var också med och vattnade vår nyanlagda gräsmatta under den varmaste delen av sommaren. Vi har även intresse hos några att bilda en trädgårdsgrupp, att använda kompetenser när nytt plank anläggs kommande sommar. Även har vi fått uppskattande ord om att det är motiverande att som boende få använda sina kunskaper, intressen och tid med det som man själv är inspirerad av.

Konkret planering finns att i närtid att märka upp var vattnet stängs av, om vattenläcka uppstår. Finns även intresse hos enskilda att jobba med arbetsuppgifter som ytterligare säkrar byggnader och vår miljö.

Styrelsen hade också förmånen att få presentera vårt energiprojekt för 23 andra Brf:er tillsammans med Hälsinglands Fastighetsförmedling, HSB och Handelsbanken, samt blev inbjudna att komma till flera styrelser under deras styrelsemöte och fler träffar för att berätta om projektet.

Samlat med vårt energieffektiviseringsprojekt, ökat engagemang och intresse för att bidra utifrån förmåga och kompetens har vi en mycket positiv utveckling för vår Brf framåt.

**De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:
Se nedan angivna punkter.**

Årtal	Åtgärd
2025	Iordningställande av tomtytan efter förra årets stora energiprojekt. Nya gräsmattor har anlagts och förberedelser för kommande återvinningshus. Singel har anlagts närmast husen runtom båda byggnaderna så gräsmattan och ogräs inte är beläget närmast husgrunden. Driftsatt laddstolpen för elbilar. Kompletterande skyddsrumsåtgärder.
2024	Stamspolning (högtryckspolning av avloppsledningar). Anläggande av singelkant runt husen, i syfte att hålla fukt och vegetation borta från husen. Fortsatta åtgärder i skyddsrum. Ombyggnation av gamla oljerummet till ny elcentral med plats för vårt energilager. Installation av värmepumpsanläggning med återvinning av frånluft och energibrunnar (avvecklande av fjärrvärmens). Solceller anlagda på båda taken. IMD-el (individuell mätning debitering) till lägenheter. Bytt ut båda taken med förstärkning av takkonstruktion. Ventilationsåtgärder med utbyta spaltventiler i lägenheter på Östra Tullgatan 7, Lastagegatan 6 - 8. Nya spiskåpor (köksfläktar), i samtliga lägenheter.
2023	Målning av trapphuset Lastagegatan 8. Utbyte av termostater i alla lägenheter, garage samt allmänna utrymmen för att starta den viktiga energieffektivisering som behöver göras. Mätning av luftflöde i kanaler i båda husen. Trädgårdsvandring med ansvarig arbetsledare för utemiljön. Genomgång av avtal för att öka kunskapen om vad som ingår och vad vi köper till. För att planera åtgärder i miljön och avtalet kommande år.
2022	Renovering av uthyrningsrummet på Östra Tullgatan 9. Målning av parkeringslinjer. Nya motorvärmare på parkering mot Långgatan.
2021	Reparation av balkonger på husen mot Lastagegatan 8. Byte av stuprören på båda husen. Monterat skyddsräcken på taken till båda taken. Säkerhetsåtgärd vid snöröjning. Genomfört byte av spaltventiler och justerat luftflöden i lägenheter, Östra Tullgatan 9.

UNDER KOMMANDE ÅR KOMMER STYRELSEN ATT ARBETA MED:

- Vi kommer att genomföra en ny energideklaration, för att få uppdaterade värden efter vårt energiprojekt.
- Fortsatt uppföljning av vad energiprojektet har gett oss för besparingar.
- Införande av SBA (systematiskt brandskyddsarbete), då detta är ett fastighetsägaransvar.

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

Årtal	Åtgärd
2026 - 2030	Energiåtgärderna följs upp och finjusteras. Byte till LED-lampor med rörelsedetektorer, i gemensamma utrymmen. Översyn av utemiljön för att skapa funktionalitet och trivsel. Byggnation av återvinningshus på innergården. Löpande underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	82	191	187	109
Skuldsättning, kr/kvm	5 564	4 598	1 773	1 942	1 969
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 003	4 961	1 906	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	221	291	246	234	236
Årsavgifter, kr/kvm	934	870	755	695	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	849	792	793	717
Nettoomsättning, tkr	2 703	2 553	2 376	2 212	1 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	-275	79	-2	33
Soliditet, %	7	8	22	21	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 2 421 005 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 4,5% from 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	326 034	0	0	326 034
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	380 446	0	0	380 446
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 832 930	0	81 071	1 914 001
S:a bundet eget kapital, kr	2 539 410	0	81 071	2 620 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-845 854	-275 168	-81 071	-1 202 092
Årets resultat, kr	-275 168	275 168	-92 373	-92 373
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 121 022	0	-173 444	-1 294 465
S:a eget kapital, kr	1 418 388	0	-92 373	1 326 016

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 929 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	-1 121 022
Årets resultat, kr	-92 373
Reservation till underhållsfond, kr	-112 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 929
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 294 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 294 466
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 702 741	2 538 386
Övriga rörelseintäkter		107 088	14 390
Summa Rörelseintäkter		2 809 829	2 552 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 715 191	-2 167 923
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 060	-57 849
Personalkostnader	Not 5	-41 497	-54 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-510 102	-291 031
Summa Rörelsekostnader		-2 350 849	-2 571 620
Rörelseresultat		458 980	-18 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 968	12 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 321	-268 926
Summa Finansiella poster		-551 353	-256 324
Resultat efter finansiella poster		-92 373	-275 168
Resultat före skatt		-92 373	-275 168
Årets resultat		-92 373	-275 168

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 046 869	6 525 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	35 884	46 860
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	11 525 545
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 082 752	18 097 660
Summa Anläggningstillgångar		18 082 752	18 097 660

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 866
Aktuell skattefordran		0	1 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	320 241	247 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	193 088	177 096
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		513 329	428 322
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	200 117	308 766
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 117	308 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	33 294	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		33 294	0
Summa Omsättningstillgångar		746 739	737 088
Summa Tillgångar		18 829 492	18 834 748

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		706 480	706 480
Fond för yttre underhåll		1 914 001	1 832 930
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 620 481	2 539 410
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 202 092	-845 854
Årets resultat		-92 373	-275 168
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 294 465	-1 121 022
Summa Eget kapital		1 326 015	1 418 388

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 896 809	10 116 654
Övriga långfristiga skulder	Not 15	244 754	259 029
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 141 563	10 375 683
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 839 282	3 714 953
Leverantörsskulder		68 706	208 141
Skatteskulder		2 953	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 116	72 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	436 857	3 044 657
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 361 913	7 040 676
Summa Skulder		17 503 476	17 416 360
Summa Eget kapital och skulder		18 829 492	18 834 748

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	458 980	-18 844
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	510 102	291 031
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	510 102	291 031
Erhållen ränta	2 968	12 602
Erlagd ränta	-520 080	-267 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 970	16 830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 367	16 108
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 096 361	2 700 130
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 117 728	2 716 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 665 759	2 733 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-495 194	-11 525 545
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-495 194	-11 525 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 149 238	8 516 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 149 238	8 516 652
Årets kassaflöde	-11 715	-275 825
Likvida medel vid årets början	560 384	836 209
Likvida medel vid årets slut	548 669	560 384



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	494 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 420 952	2 316 660
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	74 453	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	108 000	108 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	111 188	109 848
	Hyror förbrukningsbaserad	3 095	0
	Övriga primära intäkter	10 156	6 818
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 727 844	2 541 326
	Hyresbortfall	-25 103	-2 940
	<i>Summa</i>	-25 103	-2 940
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 702 741	2 538 386

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-456 695	-416 330
	Snö och halk-bekämpning	-67 233	-173 580
	Reparationer	-70 815	-161 338
	Planerat underhåll	-30 929	-229 966
	Försäkringsskador	-97 414	0
	El	-497 904	-91 919
	Uppvärmning	-52 742	-664 175
	Vatten	-113 290	-119 435
	Sophämtning	-82 118	-77 570
	Fastighetsförsäkring	-80 408	-71 441
	Kabel-TV och bredband	-94 608	-94 608
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 514	-65 550
	Övriga driftkostnader	-1 519	-2 012
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 715 191	-2 167 923

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-650	0
	Administrationskostnader	-7 571	-6 876
	Extern revision	-39 625	-17 750
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Övriga förvaltningskostnader	-17 414	-14 423
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 060	-57 849
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 110	-36 000
	Övriga arvoden	0	-10 000
	Sociala avgifter	-5 387	-8 817
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 497	-54 817
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-410 498	-268 859
	Avskrivning på markanläggning	-88 628	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 976	-22 173
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-510 102	-291 031

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 862 883	12 862 883
	Ingående anskaffningsvärde mark	140 000	140 000
	Årets investeringar	12 020 739	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 023 622	13 002 883
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 477 627	-6 208 769
	Årets avskrivningar	-499 126	-268 859
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 976 753	-6 477 627
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 046 869	6 525 256
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	23 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	346 000	288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	399 000	399 000
	<i>Summa</i>	31 145 000	30 487 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 016 000	16 466 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 016 000	16 466 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	506 714	506 714
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	506 714	506 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-459 854	-437 681
	Årets avskrivningar	-10 976	-22 173
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-470 830	-459 854
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 884	46 860

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 525 545	0
	Årets investeringar	0	11 525 545
	Omklassificering till byggnad	-11 525 545	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	11 525 545
	Omklassificering gäller energiprojekt.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	315 259	251 618
	Övriga fordringar	4 982	-4 270
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	320 241	247 348
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 088	177 096
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	193 088	177 096
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	200 117	308 766
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 117	308 766
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	33 294	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	33 294	0

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	1 500 570	17 400
Stadshypotek	3,05%	2026-12-01	1 230 624	13 944
Stadshypotek	3,23%	2026-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek	3,40%	2028-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,56%	2030-03-01	3 820 000	240 000
Stadshypotek	3,19%	2027-03-01	1 559 897	18 088
Stadshypotek	3,29%	2028-04-30	825 000	50 000
			16 736 091	339 432

Långfristig del	9 896 809
Nästa års amortering av långfristig skuld	308 088
Lån som ska konverteras inom ett år	6 531 194
Kortfristig del	6 839 282
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	339 432
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 357 728
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Byggekreditiv 2024 = 8 616 084 kr

Not 15 Övriga långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
On Tower Sweden	244 754	259 029
<i>Summa Övriga skulder</i>	244 754	259 029

Skuld om 5 år beräknas vara 172 689 kr

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 116	72 925
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 116	72 925

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	219 276	199 299
	Upplupna räntekostnader	45 002	10 761
	Övriga upplupna kostnader	172 579	2 834 597
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	436 857	3 044 657

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-05-20

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Friskens i Hudiksvall, org.nr. 787500-1237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Friskens i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Sundberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Friskens i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579339399**

Karin Edman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 14:17:29



Berit Ranebo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 17:04:48



Claes Magnus Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 14:12:05



Christina Högström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 18:02:02



Pernilla Carlson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 14:53:21



Daniel Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 17:34:52



Åsa Sundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 09:57:16



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 13:57:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Friskens i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579045931**

Åsa Sundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 09:58:36



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 13:55:17



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.