



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bindgarnet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-7592 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 28	1981-01-01	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	289
1	lokaler (hyresrätt)	12
10	förråd	120
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 076
Totalt 134 objekt		10 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 38 st 2 rok, 50 st 3 rok, 22 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Ström	Ordförande
Anneli Klang	Ledamot utsedd av HSB Skåne
Robert Patrik Daniel Lundqvist	Ledamot
Patrick Gilmore-Ellis	Ledamot
Johan Kvist	Ledamot
Esbjörn Lindh	Ledamot
Eva Margaretha Månsby	Suppleant
Axel Keskikangas	Suppleant
Stellan Bark	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Lundin Ström, Anneli Klang, Patrick Gilmore-Ellis, Stellan Bark och Johan Kvist.

Firman tecknas två i förening av Stellan Bark, Kristina Ström, Patrick Gilmore-Ellis och Johan Kvist.

Revisorer har varit: Annica Danielsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Lars Svensson, Karin Falk och Jorun Jakobsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar enligt stämmans röstläng. Röstlängden förlängdes till 38 personer från §15 och till 39 personer från §25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2025-07-28.

Året i korthet

Under året har föreningens största underhållsåtgärder varit injustering, spolning och reparation av föreningens VVC-system, tvätt av taken på de två största fastigheterna samt fortsatt ventilationsarbete.

Tre pilotprojekt har genomförts under året: injustering av ventilationen i ett av de mindre husen där OVK godkänts, lagning av sprickor i burspråk, samt lagning av balkongplatta där betong vittrat sönder och armeringsjärn blottats. Samtliga projekt föll väl ut. Injustering av ventilation har därefter gjorts i samtliga småhus. Arbete med burspråk och balkongplattor och kommer att fortsätta under 2026.

Ventilationsarbetet har inkluderat bland annat rensning, injustering och OVK i de mindre husen. Ett omfattande projekt för att renovera och uppdatera ventilationssystemen i de två största fastigheterna har under året påbörjats och drivs med

hjälp av en konsultfirma efter upphandling. Våra två skyddsrum har renoverats, inspekterats och godkänts av MSB. Systemen för brand- och utrymningslarm har uppgraderats. Upphandling av projektledning för takrenovering har gjorts. Taken har inspekterats och provtagning gjorts på misstänkta fukt- och mögelangrepp. Relining av hål i avloppsstammar har gjorts i två hus där vi haft upprepade stopp. Dessutom har hela avloppssystemet filmats för att se status på rören. Källargolv i hus C2 har åtgärdats och målats, efter upprepade avloppsstopp med översvämning. Upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning, samt elleverantör har genomförts. Framtagning av upphandlingsunderlag för att stödja föryngringsplanen av föreningens utemiljö har påbörjats.

Medlemsaktiviteter under året

Föreningen arrangerar två städdagar om året, en på våren och en på hösten, dessa brukar vara populära då de är ett tillfälle för umgänge, fika och trivsel för grannar. Dagarna är också ett tillfälle att genomföra nödvändiga underhållsarbeten som röjning av privata- och föreningens förrådsutrymmen samt städa utemiljön och genomföra trädgårdsarbete.

Under året har föreningens trädgräsgrupp som bistått i arbetet med utemiljön och gjort flera nyplanteringar på gården samt längs med husfasaden utanför gården.

Föreningen håller årligen en sommarfest med knytkalas som är en uppskattad och välbesökt tillställning.

En bokhörna har skapats i biljardrummet där medlemmarna kan byta böcker med varandra.

För de medlemmar som anmält intresse anordnades en HLR-kurs med demonstration av hjärtstartare.

Genomgång av utrustning i gymmet har erbjudits och genomförts för intresserade medlemmar.

Styrelseaktiviteter under året

En genomgång av de olika informationskanalerna som styrelsen använder genomfördes i augusti för att introducera nya ledamöter och fräscha upp kunskaperna hos övriga ledamöter. En styrelsemiddag hölls tillsammans med fastighetsskötaren i december.

Under året har följande större åtgärder genomförts (utöver löpande underhåll):

- Injustering av ventilation.
- Spolning och relining av skadade avloppsstammar.
- Justering och spolning av värmesystemet. Byte av flera termostater.
- Tvätt av tak A och B-husen.
- Byte av tryckregulator i hiss.
- Renovering och inspektion av skyddsrum.
- Åtgärd och målning av källargolv i hus C2.
- Uppgradering av brand- och utrymningslarm.
- Installation av råttstoppar.
- Röjning av olika förrådsutrymmen.
- Byte av plank vid uteplatser mot Prennegatan.
- Beskrining av träd samt viss nyplantering.
- Renovering av utemöbler.
- Byte av armaturer vid entréer.
- Upphandling av ekonomisk förvaltning.
- Upphandling av teknisk förvaltning.
- Upphandling av projektledning takrenovering.
- Upphandling av projektledning ventilation.
- Upphandling av el-leverantör.
- Framtagning av upphandlingsunderlag för åtgärder i föreningens utemiljö.

Planerat underhåll 2026:

- Omfogning burspråk B-husets norrsida och på vissa fasader
- Lagning av betongskador i balkongplattor.
- Målning av fönster i 39 samt ytterdörrar i trä
- Takrenovering.
- Byte av ventiler till radiatorkretsar i lägenheterna.
- Byte av termostatventiler i resterande bestånd.
- Ombyggnad av ventilationssystem i A- och B-husen.
- Renovering av motionsrum, bastu och cykelverkstad.
- Åtgärd och målning av källargolv i hus C1 och C3 samt D1-D5.
- Komplettering av träd och buskage.
- Underhållsspolning av spillvattenledningar.
- Utvärdering och eventuell komplettering av råttstoppar.

Planerat underhåll 2027-2030:

- Målning av källargångar och lokaler.
- I övrigt enligt uppdaterad underhållsplan.

Energi och miljöbesparande åtgärder

Förbrukningsstatistik för föreningens användning av fjärrvärme, vatten och el redovisas som bilaga (Förbrukningsstatistik) i slutet av årsredovisningen. Sedan 2004 har förbrukningen minskat med ca 20-45 %. Styrelsen arbetar vidare med att minska energiförbrukning och finna alternativa energilösningar. Arbetet för att kunna visualisera förbrukning på ett bättre sätt pågår.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	292	281	305	323
Skuldsättning, kr/kvm	3 105	3 181	3 244	3 344	3 825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 109	3 185	3 285	3 386	3 873
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	272	238	250	199	192
Årsavgifter, kr/kvm	854	851	833	805	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	95	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	920	885	871	804	799
Nettoomsättning, tkr	9 233	9 134	8 731	8 435	8 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	-462	-2 062	964	1 706	1 154
Soliditet, %	29	28	31	30	25

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerad underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 945 556 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar 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	7 149 100	0	0	7 149 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	-2 267 029	0	2 267 029	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 882 071	0	2 267 029	7 149 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 116 308	-2 062 355	-2 267 029	7 786 924
Årets resultat, kr	-2 062 355	2 062 355	-462 334	-462 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 053 953	0	-2 729 363	7 324 590
S:a eget kapital, kr	14 936 024	0	-462 334	14 473 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 055 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 787 971 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	10 053 953
Årets resultat, kr	-462 334
Reservation till underhållsfond, kr	-4 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 787 971
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 324 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 324 590

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



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 233 043	9 133 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	314 136	49 879
Summa Rörelseintäkter		9 547 179	9 183 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 632 329	-8 278 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 057	-536 123
Personalkostnader	Not 6	-897 066	-716 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 371 852	-1 237 383
Övriga rörelsekostnader		-9 026	0
Summa Rörelsekostnader		-9 242 331	-10 768 653
Rörelseresultat		304 848	-1 585 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 503	198 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-781 685	-676 215
Summa Finansiella poster		-767 182	-477 315
Resultat efter finansiella poster		-462 334	-2 062 355
Resultat före skatt		-462 334	-2 062 355
Årets resultat		-462 334	-2 062 355



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	46 562 221	44 528 517
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 132	10 843
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	365 225	3 644 703
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 930 578	48 184 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		46 931 078	48 184 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125 733	13 911
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	16 293	7 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 266	64 072
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		194 292	85 719
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	2 156 450	2 385 191
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 156 450	2 385 191
Summa Omsättningstillgångar		2 350 742	5 470 910
Summa Tillgångar		49 281 820	53 655 474

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll	0	-2 267 029
Summa Bundet eget kapital	7 149 100	4 882 071

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 786 924	12 116 308
Årets resultat	-462 334	-2 062 355
Summa Fritt eget kapital	7 324 590	10 053 953

Summa Eget kapital	14 473 690	14 936 024
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 574 102	24 345 700
Summa Långfristiga skulder		16 574 102	24 345 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 644 510	8 658 633
Leverantörsskulder		-13 553	1 289 477
Skatteskulder	Not 18	5 421	60 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	809 259	951 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 788 390	3 413 157
Summa Kortfristiga skulder		18 234 027	14 373 749

Summa Skulder		34 808 129	38 719 449
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		49 281 820	53 655 474
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	304 848	-1 585 040
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 371 852	1 237 383
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 371 852	1 237 383
Erhållen ränta	35 803	205 467
Erlagd ränta	-766 948	-669 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	945 556	-812 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-129 873	64 000
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 140 336	2 511 346
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 270 210	2 575 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 324 654	1 763 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-118 367	-3 109 957
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 367	-3 109 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-785 721	-1 047 628
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-785 721	-1 047 628
Årets kassaflöde	-3 228 741	-2 394 400
Likvida medel vid årets början	5 385 191	7 779 591
Likvida medel vid årets slut	2 156 450	5 385 191



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 987 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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	8 097 720	7 861 860
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	321 225	469 234
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 680	181 000
	Årsavgifter lokaler	312 924	303 816
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	10 978	6 580
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 728	2 250
	Hyror lokaler	23 544	23 173
	Hyror förbrukningsbaserad	267 614	188 618
	Hyror övrigt	72 876	71 488
	Övriga primära intäkter	27 352	34 245
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 239 641	9 142 264
	Avgiftsbortfall	0	-6 712
	Hysesbortfall	-6 598	-1 818
	<i>Summa</i>	-6 598	-8 530
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 233 043	9 133 734

I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	314 136	49 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	314 136	49 879

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-428 047	-212 803
	Snö och halk-bekämpning	-863	-996
	Reparationer	-536 345	-821 708
	Planerat underhåll	-2 152 812	-3 852 123
	Försäkringsskador	-11 450	0
	El	-1 092 130	-944 558
	Uppvärmning	-1 323 269	-1 225 354
	Vatten	-405 084	-295 447
	Sophämtning	-123 063	-132 368
	Fastighetsförsäkring	-126 885	-121 389
	Kabel-TV och bredband	-138 993	-214 736
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 964	-399 452
	Övriga driftkostnader	-41 425	-57 576
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 632 329	-8 278 509

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-7 668	-10 287
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 602	-213 311
	Administrationskostnader	-87 953	-125 520
	Extern revision	-16 500	-20 750
	Konsultkostnader	-40 749	-18 188
	Medlemsavgifter	-38 900	-38 900
	Föreningsverksamhet	-11 340	-2 700
	Övriga förvaltningskostnader	-66 346	-106 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-332 057	-536 123

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-136 000	-134 600
	Revisionsarvode	-7 000	-6 600
	Övriga arvoden	-4 600	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-420 307	-380 711
	Sociala avgifter	-173 889	-153 224
	Uttagsbeskattning	-114 480	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	-40 478	-37 502
	Övriga personalkostnader	-313	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-897 066	-716 638
Not 7	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	-1 364 141	-1 229 671
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 712	-7 712
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 371 852	-1 237 383
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	14 155	198 821
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	348	79
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 503	198 900
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-781 401	-673 686
	Övriga räntekostnader	-284	-2 529
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-781 685	-676 215

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 224 149	66 224 149
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000
	Årets investeringar	3 406 870	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-85 325	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	74 005 694	70 684 149
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 155 631	-24 925 960
	Årets avskrivningar	-1 364 141	-1 229 671
	Omklassificeringar	76 299	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 443 473	-26 155 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 562 221	44 528 517
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 107 000	3 521 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	165 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 949 000	1 314 000
	<i>Summa</i>	289 056 000	282 835 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	47 885 000	47 885 000
	Varav i eget förvar	-1 850 000	-1 850 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 035 000	46 035 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	659 605	659 605
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	659 605	659 605
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-648 762	-641 050
	Årets avskrivningar	-7 712	-7 712
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-656 473	-648 762
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 132	10 843

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 644 703	534 746
	Årets investeringar	0	3 109 957
	Omklassificering till byggnad	-3 279 477	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	365 225	3 644 703
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	16 293	7 736
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 293	7 736
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	30 731
	Upplupna ränteintäkter	0	21 300
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 266	12 041
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	52 266	64 072
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 340 811	2 346 292
	Bankkonto 2	66 291	38 899
	Avräkningskonto Nabo	749 348	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 156 450	2 385 191

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,15%	2026-01-30	5 440 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	2 171 005	0
Stadshypotek AB	3,25%	2028-06-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2029-03-01	5 584 000	0
Stadshypotek AB	4,22%	2027-09-30	4 916 725	1 047 628
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	9 156 882	0
			32 218 612	1 047 628

Långfristig del	16 574 102
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 047 628
Lån som ska konverteras inom ett år	14 596 882
Kortfristig del	15 644 510
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 047 628
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 869 097
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 421	60 556
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 421	60 556

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	114 657	216 953
Källskatt	16 991	16 369
Inre fond	677 553	699 082
Övriga kortfristiga skulder	58	19 523
<i>Summa Övriga skulder</i>	809 259	951 927

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	864 585	700 088
	Upplupna räntekostnader	61 840	47 103
	Övriga upplupna kostnader	861 965	2 665 966
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 788 390	3 413 157

Not 21 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser Fastigo 2025-12-31: 7 478 kr
Eventualförpliktelser Fastigo 2024-12-31: 7 561 kr

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12.

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund, org.nr. 716406-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annica Danielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kristina Ström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:19:30



Esbjörn Lindh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:25:31



Patrick Gilmore-Ellis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:32:50



**Robert Patrik Daniel
Lundqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:24:14



Anneli Klang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:11:45



Stellan Bark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:53:02



Johan Kvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 06:13:23



Annica Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:44:13



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 13:41:16



Revisionsberättelse 2025

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

Annica Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:38:36



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 13:40:31



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.