







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 145 kr/kvm	**Investeringsbehov** 22 342 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 040 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 250 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 910 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs Brf Stigs Gård I Gävle

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 145 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 22 342 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 040 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 250 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

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

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 910 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Stigs Gård I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-3634 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigslund 36:1	1977-01-24	1983
Stigslund 56:1	1977-01-24	1983
Stigslund 57:1	1977-01-24	1983
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 202
Totalt 126 objekt		**10 202**

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 48 st 3 rok, 49 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Stigslund GA:4	G:A		0 / 0	Avlopps-och dagvattenledning med tillhörande brunnar
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carina Blank	Ordförande	2025-06-19
Bo König	Ledamot	2025-06-19
Karin Mattsson	Ledamot	2024-08-04
Kaj Adolfsson	Ledamot	2023-07-12
Marcus Kupari	Ledamot	2021-07-06
Ove Gunnar Lind	Suppleant	2025-06-19
Marcus Wester	Suppleant	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Mattsson, Ove Lind och Marcus Wester.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Blank, Bo König, Karin Mattsson och Kaj Adolfsson.

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

Valberedning har varit: Gunilla Bergen (sammankallande), Katrin Tiderman samt Johanna Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-06-21.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-08-27.

Aktiviteter
Föreningen har genomfört två städdagar lördag den 10/5 och 8/11.
Medlemmar ordnade under våren träffar för daglediga i Kvarnen.
Protokollfört medlemsmöte med information och diskussion om framtida åtgärder och inspiration till fritidsaktiviteter.
Styrelsen har haft en arbetsdag med uppdateringar inför budget och andra pågående frågor inklusive teambuilding.
Några medlemmar ordnade "pubafton", med fin uppslutning, i Kvarnen.
Nytt förvaltningsavtal och fastighetsskötareavtal har tecknats med HSB.

Fritidsaktiviteter som finns tillgänligt är bordtennis, biljard, dart, bastu och gym i föreningslokalen Kvarnens bottenvåning.
Bana för basket och tennis på sommaren som blir isbana på vintern för skridskoåkning.
Föreningen har en brygga i Testeboån med plats för båtar, grillplats och strand för bad.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Markavtal med kommunen gällande försäljning av mark längs Testeboån fullföljdes. Nytt låssystem nedre Kvarnen Kvarvarande åtgärder efter OVK o ventilation o Miljö i Hudik slutförs. Fortsatta takrenoveringar Etapp 2, avser hus 10, 32 och 20 genomförs 2025 medan 18 och 16 genomförs våren 2026. Samtliga upphandlats via HSB Trygghetsentreprenad och utförs av Franzéns Plåt AB. Fortsatt renovering av skadade ytterpaneler. Renovering av lådor för kulvert värme VA i lägenheter fortgår. Åtgärder hus 16 VA omvärderas och nya åtgärder påbörjas. Investering för att skapa möjlighet för framtida åtgärder gällande optimering av energi har genomförts.
2024	Slutfört byte av yttertak på två av byggnaderna hus 36 & 42. Fortsatt bytt ytterväggarna/panelen på bostadshusen. Ljuddämpande plattor monterade i samlingslokal Kvarnen. Avloppsrör under hus 16 har lagats efter undersökning av avloppsystemet. Installerat 4st elfordonsladdstolpar med totalt 8st laddpunkter. Ombyggnation av styr- och regleringssystem för värme samt byta av cirkulationspumpar i värmecentralerna. OVK-besiktning har utförts och filter har bytts i varje lägenhet. Ny sarg runt lekplatsen vid tvättstugan.
2023	Radonmätning utförd. Byte av soprummens dörrar Renoverat och bl.a. lagt ny golvmatta i nedre delen av Kvarnen. Renoverat fasader och yttertak - bytt ut viss fasad och målat och bytt trasiga takpannor. Lagt grus istället för jord mot grund. Påbörjat borttagning av växtlighet mot fasader. Bytt ut armaturer samt rikta stolpar utebelysningen. Ventiler och plåtrör för inkommande vatten/värme i golvet i klädkammaren för lägenheter på markplan har flertalet renoverats. Fortsatt inventering/undersökning för renovering av föreningens byggnader.
2022	Fläkt-/ventilationsprojektet klart. Besiktningsarbete. Rensning av stuprör. Inventering av fönster och fasader, arbete med utbyte av fasader, kommer att fortsätta under 2023. Utbyte av armatur och ev uppriktning av lyktstolpar har påbörjats, kommer att fortsätta under 2023.
2021	Fläkt-/ventilationsprojektet fortsätter och beräknas vara klart under 2021.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt renovering av byggnadernas tak och fasader. Utredning angående fuktskador på loftgångarnas golv. Utredning angående relining av områdets VA Iordningställande av skyddsrum. Fortsatt arbete med områdets fönster och dörrar.
2027	Renovering av byggnadernas tak och fasader. Fläktbyte kvartershus.
2028	Renovering av byggnadernas tak och fasader.
2029	Renovering av byggnadernas tak och fasader.
2030	Renovering av balkonger. Byte av fönster och dörrar Renovering av bastu och våtrum. Byten av låssystem. Byte tvättmaskiner och torktumlare.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 16 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	191	160	189	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 040	4 118	4 202	4 290	4 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 040	4 118	4 202	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	250	224	209	199	201
Årsavgifter, kr/kvm	910	853	775	720	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	867	805	766	766
Nettoomsättning, tkr	9 361	8 849	7 974	7 816	7 803
Resultat efter finansiella poster, tkr	-335	183	-313	478	766
Soliditet, %	18	19	18	19	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader gällande löpande underhåll och försäkringsskador.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 185 772 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningen kommer att behöva ta nya lån för att kunna finansiera pågående takrenovering.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	2 233 000	0	0	2 233 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 973 580	0	-324 012	1 649 567
S:a bundet eget kapital, kr	**4 206 580**	**0**	**-324 012**	**3 882 567**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 882 498	182 931	324 012	6 389 441
Årets resultat, kr	182 931	-182 931	-334 504	-334 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 065 429**	**0**	**-10 492**	**6 054 937**
S:a eget kapital, kr	**10 272 009**	**0**	**-334 504**	**9 937 504**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 516 012 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	6 065 429
Årets resultat, kr	-334 504
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	516 012
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 054 937**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 054 937**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 361 197	8 750 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 686	98 002
Summa Rörelseintäkter		**9 431 883**	**8 848 620**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 844 209	-5 620 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 978	-623 042
Personalkostnader	Not 6	-345 124	-302 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 300 693	-1 248 445
Summa Rörelsekostnader		**-8 799 005**	**-7 793 915**
Rörelseresultat		**632 878**	**1 054 705**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 334	54 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 715	-926 149
Summa Finansiella poster		**-967 381**	**-871 774**
Resultat efter finansiella poster		**-334 504**	**182 931**
Resultat före skatt		**-334 504**	**182 931**
Årets resultat		**-334 504**	**182 931**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 182 351	50 356 134
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	13 727	28 702
Summa Materiella anläggningstillgångar		**51 196 078**	**50 384 837**
Summa Anläggningstillgångar		**51 196 078**	**50 384 837**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 577	103 774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 876 570	2 008 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	383 725	416 768
Summa Kortfristiga fordringar		**2 261 871**	**2 529 149**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 233 522
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 233 522**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	799 267	218 301
Summa Kassa och bank		**799 267**	**218 301**
Summa Omsättningstillgångar		**3 061 138**	**3 980 972**
Summa Tillgångar		**54 257 216**	**54 365 809**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 233 000	2 233 000
Fond för yttre underhåll		1 649 567	1 973 580
Summa Bundet eget kapital		**3 882 567**	**4 206 580**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 389 441	5 882 498
Årets resultat		-334 504	182 931
Summa Fritt eget kapital		**6 054 938**	**6 065 429**
Summa Eget kapital		**9 937 505**	**10 272 009**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 034 364	24 579 184
Summa Långfristiga skulder		**21 034 364**	**24 579 184**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 182 320	17 437 500
Leverantörsskulder		1 809 014	669 081
Skatteskulder	Not 14	86 902	47 303
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	41 464	37 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 165 647	1 323 696
Summa Kortfristiga skulder		**23 285 347**	**19 514 616**
Summa Skulder		**44 319 711**	**44 093 800**
Summa Eget kapital och skulder		**54 257 216**	**54 365 809**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	632 878	1 054 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 693	1 248 445
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 300 693**	**1 248 445**
Erhållen ränta	24 593	53 116
Erlagd ränta	-999 524	-938 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**958 640**	**1 417 693**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	192 412	-19 667
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 034 720	194 582
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 227 132**	**174 915**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 185 772**	**1 592 608**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 111 935	-1 661 230
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 111 935**	**-1 661 230**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-850 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-800 000**	**-850 000**
Årets kassaflöde	**-726 163**	**-918 622**
Likvida medel vid årets början	**3 315 716**	**4 234 339**
Likvida medel vid årets slut	**2 589 553**	**3 315 716**

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	53 122 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 748 000	8 175 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	536 994	521 946
	Hyror förbrukningsbaserad	12 017	0
	Övriga primära intäkter	64 186	53 036
	Summa Bruttoomsättning	**9 361 197**	**8 750 618**
	Summa Nettoomsättning	**9 361 197**	**8 750 618**

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, garage, tv och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	19 927	0
	Övriga sekundära intäkter	50 759	98 002
	Summa Övriga rörelseintäkter	**70 686**	**98 002**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-537 584	-477 459
	Snö och halk-bekämpning	-135 394	-158 723
	Reparationer	-1 216 909	-791 119
	Planerat underhåll	-516 012	-515 939
	Försäkringsskador	-466 342	-96 378
	El	-745 922	-605 575
	Uppvärmning	-1 163 131	-1 089 105
	Vatten	-639 772	-586 843
	Sophämtning	-319 075	-285 961
	Fastighetsförsäkring	-243 694	-243 864
	Kabel-TV och bredband	-112 442	-96 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-726 574	-672 164
	Övriga driftkostnader	-21 358	-831
	Summa Driftskostnader	**-6 844 209**	**-5 620 320**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-36 356	-37 940
	Extern revision	-28 750	-16 250
	Konsultkostnader	-180 139	-505 742
	Medlemsavgifter	-45 800	-45 800
	Föreningsverksamhet	-13 168	-7 838
	Övriga förvaltningskostnader	-4 766	-9 472
	Summa Övriga externa kostnader	**-308 978**	**-623 042**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-100 850	-87 400
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-189 879	-164 691
	Sociala avgifter	-51 895	-47 518
	Summa Personalkostnader	**-345 124**	**-302 108**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 267 677	-1 214 879
	Avskrivning på markanläggning	-18 041	-18 041
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 975	-15 525
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 300 693**	**-1 248 445**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 031 221	64 369 990
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 106 966	2 106 966
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	360 823	360 823
	Årets investeringar	2 111 935	1 661 230
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**70 610 945**	**68 499 010**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 142 875	-16 909 955
	Årets avskrivningar	-1 285 718	-1 232 920
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-19 428 594**	**-18 142 875**
	Utgående redovisat värde	**51 182 351**	**50 356 134**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 192 000	89 192 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 593 000	53 593 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**145 785 000**	**142 785 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	53 781 000	53 781 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**53 781 000**	**53 781 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	490 224	490 224
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**490 224**	**490 224**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-461 522	-445 997
	Årets avskrivningar	-14 975	-15 525
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-476 497**	**-461 522**
	Utgående redovisat värde	**13 727**	**28 702**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 790 287	1 863 893
	Övriga fordringar	86 283	144 714
	Summa Övriga fordringar	**1 876 570**	**2 008 607**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 259
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383 725	415 509
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**383 725**	**416 768**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Affärskonto Nordea	24 595	0
	Sparkonto Nordea	774 671	218 301
	Summa Kassa och bank	**799 267**	**218 301**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,21%	2026-08-28	3 887 500	25 000
Nordea	3,02%	2028-06-19	12 750 000	300 000
Nordea	2,91%	2027-06-15	8 609 364	25 000
Nordea	1,20%	2026-10-21	15 969 820	450 000
			41 216 684	**800 000**

Långfristig del	21 034 364
Nästa års amortering av långfristig skuld	325 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 857 320
Kortfristig del	20 182 320
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	86 902	47 303
	Summa Skatteskulder	**86 902**	**47 303**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	6 384	4 678
	Inre fond	23 101	23 101
	Övriga kortfristiga skulder	11 979	9 257
	Summa Övriga skulder	**41 464**	**37 036**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	753 766	740 046
	Upplupna räntekostnader	58 582	67 391
	Övriga upplupna kostnader	353 298	516 259
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 165 647**	**1 323 696**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

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 Stigs Gård i Gävle, org.nr. 716413-3634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigs Gård i Gävle 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 Bostadsrättsförening Stigs Gård i Gävle 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dan Hedlund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Stigs Gård I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carina Blank
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:38:54

Kaj Adolfsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:26:59

Karin Mattsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:21:12

Bo König
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:46:31

Marcus Kupari
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:21:20

Dan Hedlund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:13:06

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:44:14

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Stigs Gård I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Dan Hedlund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:18:27

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:43:29

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.