



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 216 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 765 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 186 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 880 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Garvaren i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
216 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 765 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
186 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
880 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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 HSB Bostadsrättsförening Garvaren i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0802 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vibytorp 1:216	1979-01-01	1979 och 1987

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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 <sup>2</sup>
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 110
43	garageplatser	516
20	p-platser	0
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>4 626</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 18 st 3 rok, 19 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Alvelöv	Ordförande	2020-06-10	
Peter Kihl	Ledamot	2024-06-17	
Martin Alnebring	Ledamot	2020-06-10	
Sidney Larsson	HSB Ledamot	2020-06-09	
Mattias Öhrling	Ledamot	2021-06-02	
Kristina Olsson	Suppleant	2020-01-01	2025-06-08
Fhelicia Andersen	Suppleant	2025-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Kihl, Martin Alnebring och Fhelicia Andersen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Alvelöv, Martin Alnebring och Mattias Öhrling.

Revisorer har varit: Freddy Ek vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sandra Johansson (sammanställande) och Elin Engvall valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar under året har varit Tomas Karlsson och Mattias Engvall utsedda av styrelsen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mattias Öhrling med Peter Kihl som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte av värmesystem från fjärrvärme till bergvärme
2014	Lasering av fönster o byte av ytterdelen av fönster i takkuporna
2015	Ommålning av alla fasader och byte av ytterbelysning på garage
2017	Lasering av fönster, bytt samtliga lås i föreningen, bytt ytterbelysning (belysningsstolpar), samt rensning av ventilationskanaler
2018	Byte av ytterdörrar, uppdatering av energideklaration, bytt lekutrustning i lekpark
2019	Byte av yttertak (takpapp, läkt, takpannor, vindskivor, hängrännor mm) Ny plåtbeklädnad runt takkupor Ny ventilation i samtliga lägenheter ( ny fläkt på vinden o ny genomföring till taket+ ny fläkt i kök) Ny Ventilation i kvarterslokal
2022	Alla fönster har bytts ut i bostäder, föreningslokal, tvättstuga och träningslokal samt att rensning av ventilationskanaler och översyn av bergvärmepumpar har utförts. Nytt kylskåp inköpt till föreningslokalen
2023	Målning invändigt föreningslokal (genomfört av boende i föreningen)
2024	1st läckage larm med 10 års livslängd inköpt till samtliga 45 bostäder
2025	Diverse reparation/målning förråd & garage (genomförts av styrelsen och boende i föreningen) Rensning ventilationskanaler, renovering värmepumpar.
2025	Byte samtliga garagetak

Garagetaken har under åren byts ut till en kostnad av 545 500 kr.

Styrelsen jobbar aktivt för att få fler boende att hjälpa till med enklare reparationer/underhåll av vårt område

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

Årtal	Åtgärd
2027	Översyn maskiner i tvättstuga och föreningslokal
2028	Besiktningar energideklarationer
2029	Stambyte kök och bad, eventuellt asfaltering parkering och gångbanor (där behov finns)

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Året städdagar var 10/5 vårens och 13/9 höstens där vi avslutade med grillkväll i föreningslokalen.  
Det har under året genomförts pokerkvällar vid 3 tillfällen (januari, maj, november).

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	251	263	291	356
Skuldsättning, kr/kvm	3 765	4 025	4 131	4 287	3 791
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 237	4 531	4 779	4 960	4 387
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	186	178	216	181	152
Årsavgifter, kr/kvm	880	863	830	798	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	814	796	775	826	807
Nettoomsättning, tkr	3 763	3 680	3 539	3 394	3 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	368	573	515	851
Soliditet, %	30	29	27	24	25

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 028 700	0	0	1 028 700
Underhållsfond, kr	1 958 661	0	-122 785	1 835 876
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 987 361</b>	<b>0</b>	<b>-122 785</b>	<b>2 864 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 529 444	368 235	122 785	5 020 464
Årets resultat, kr	368 235	-368 235	42 893	42 893
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 897 679</b>	<b>0</b>	<b>165 678</b>	<b>5 063 357</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 885 040</b>	<b>0</b>	<b>42 893</b>	<b>7 927 933</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skatt med 287 785 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	4 897 679
Årets resultat, kr	42 893
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	287 785
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 063 357</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 063 357</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 763 322	3 679 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 900	3 465
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 767 222</b>	<b>3 683 012</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 423 029	-2 012 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 280	-44 933
Personalkostnader	Not 6	-109 897	-109 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 081	-661 877
Övriga rörelsekostnader		-9 991	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 261 279</b>	<b>-2 828 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>505 942</b>	<b>854 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 920	33 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-482 969	-519 186
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-463 049</b>	<b>-485 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 893</b>	<b>368 235</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 893</b>	<b>368 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>42 893</b>	<b>368 235</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	24 518 798	24 652 370
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 518 798</b>	<b>24 652 370</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**24 519 298 24 652 870**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		580	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 977 165	2 831 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 394	63 757
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 128 138</b>	<b>2 894 956</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	53 920	0
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>53 920</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 182 058 2 894 956**

### Summa Tillgångar

**26 701 356 27 547 826**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 028 700	1 028 700
Fond för yttre underhåll	1 835 876	1 958 661
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 864 576</b>	<b>2 987 361</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 020 464	4 529 444
Årets resultat	42 893	368 235
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 063 357</b>	<b>4 897 679</b>

### Summa Eget kapital

**7 927 933** **7 885 040**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 100 000	7 015 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 100 000</b>	<b>7 015 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 315 000	11 606 080
Leverantörsskulder		382 257	176 598
Skatteskulder		26 431	21 872
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	319 903	352 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	629 831	491 098
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 673 423</b>	<b>12 647 786</b>

### Summa Skulder

**18 773 423** **19 662 786**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 701 356** **27 547 826**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	505 942	854 125
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	669 081	661 877
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>669 081</b>	<b>661 877</b>
Erhållen ränta	19 920	36 546
Erlagd ränta	-555 148	-464 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>639 795</b>	<b>1 087 648</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-88 972	6 973
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	388 896	89 684
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>299 924</b>	<b>96 656</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>939 719</b>	<b>1 184 305</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-535 509	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-535 509</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 206 080	-1 022 003
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 206 080</b>	<b>-1 022 003</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-801 870</b>	<b>162 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 691 474</b>	<b>2 529 172</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 889 604</b>	<b>2 691 474</b>

**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:	0-120 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	13 706 359 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**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	3 618 384	3 547 548
	Hyror garage och parkeringsplatser	186 640	176 840
	Övriga primära intäkter	8 253	8 595
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 813 277</b>	<b>3 732 983</b>
	Hysesbortfall	-6 960	-10 440
	Avsatt till inre fond	-42 996	-42 996
	<i>Summa</i>	<b>-49 956</b>	<b>-53 436</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 763 322</b>	<b>3 679 547</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 900	3 465
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 900</b>	<b>3 465</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-504 163	-274 288
	Snö och halk-bekämpning	-11 083	-6 275
	Reparationer	-122 332	-174 444
	Planerat underhåll	-287 785	-130 247
	El	-588 062	-580 314
	Vatten	-271 433	-240 931
	Sophämtning	-174 619	-94 815
	Fastighetsförsäkring	-133 142	-171 113
	Kabel-TV och bredband	-122 656	-118 739
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-207 755	-208 135
	Övriga driftkostnader	0	-13 386
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 423 029</b>	<b>-2 012 687</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 120	-9 453
	Extern revision	-13 625	-12 874
	Medlemsavgifter	-19 500	-18 000
	Föreningsverksamhet	-2 873	-1 703
	Övriga förvaltningskostnader	-6 163	-2 904
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-49 280</b>	<b>-44 933</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 282	-48 349
	Revisionsarvode	-628	-880
	Övriga arvoden	-31 038	-34 133
	Sociala avgifter	-25 849	-25 528
	Övriga personalkostnader	-3 100	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-109 897</b>	<b>-109 390</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-669 081	-651 894
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-9 983
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-669 081</b>	<b>-661 877</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 254	0
	Ränteintäkter placeringar	0	29 939
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 666	3 357
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>19 920</b>	<b>33 296</b>

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	-482 924	-519 186
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-482 969</b>	<b>-519 186</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 403 880	32 403 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	915 000	915 000
	Årets investeringar	545 500	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-59 400	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 804 980</b>	<b>33 318 880</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 666 510	-8 014 616
	Årets avskrivningar	-669 081	-651 894
	Återförda avskrivningar	49 409	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-9 286 182</b>	<b>-8 666 510</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>24 518 798</b>	<b>24 652 370</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 110 000	19 110 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	342 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 560 000	7 560 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	431 000	0
	<i>Summa</i>	<b>27 443 000</b>	<b>26 670 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 893 000	20 893 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>20 893 000</b>	<b>20 893 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	59 900	59 900
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>59 900</b>	<b>59 900</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 900	-49 917
	Årets avskrivningar	0	-9 983
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-59 900</b>	<b>-59 900</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 835 684	2 691 474
	Övriga fordringar	141 481	139 725
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 977 165</b>	<b>2 831 199</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	53 920	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>53 920</b>	<b>0</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,21%	2026-01-30	4 715 000	460 000
Stadshypotek AB	3,39%	2027-04-30	2 300 000	200 000
Länsförsäkringar Hypotek	2,81%	2026-09-30	10 400 000	400 000
			<b>17 415 000</b>	<b>1 060 000</b>
Långfristig del			2 100 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 115 000	
Kortfristig del			15 315 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 060 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 240 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,45%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	23 073	51 143
Inre fond	289 871	288 819
Övriga kortfristiga skulder	6 960	12 176
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>319 903</b>	<b>352 137</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	302 171	295 294
Upplupna räntekostnader	11 252	83 431
Övriga upplupna kostnader	316 408	112 373
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>629 831</b>	<b>491 098</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-06.

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Hallsberg, org.nr. 775700-0802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Hallsberg 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Garvaren i Hallsberg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Freddy Ek  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Per Alvelöv

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:50:09



### Martin Alnebring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:18:42



### Mattias Öhrling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:18:02



### Sidney Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:58:59



### Peter Kihl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:47:09



### Freddy Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:31:49



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:37:03



## Revisionsberättelse 2025

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

### Freddy Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:30:17



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:36:39



# 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.