



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 316 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 115 kr/kvm	 Skuldsättning 3 961 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 227 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 065 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Säkringen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
316 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

Vi är nöjda med vårt sparande. Målet är att sparande ska vara mellan 250 - 300 kr / kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
8 115 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

Styrs av hur väl vi sköter underhållsplanen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 961 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

Skulderna är på en låg nivå och kommer att öka något kommande år i och med ny investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I 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

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
227 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

Energikostnaderna ökar eftersom taxor för fjärrvärme, el och elnätavgifter ökar kraftigt de senaste åren. Styrelsen kommer att genomföra en energikartläggning under 2026.

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
1 065 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

Målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

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 brf Säkringen i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-2614 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 20	1977-11-07	1978
Blocket 21	1977-11-07	1978

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	förråd	0
3	lokaler (hyresrätt)	114
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 952
88	p-platser	0
48	garage	720
Totalt 355 objekt		11 786

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 84 st 2 rok, 52 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Eriksson	Ordförande
Lars-Åke Forsberg	Ledamot
Peter Skoglund	Ledamot
Errol Lundberg	Ledamot
Pirjo Lindqvist	Ledamot
Malin Nordqvist	Ledamot
André Sjödin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Eriksson, Pirjo Lindqvist, Errol Lundberg och André Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Forsberg, Pirjo Lindqvist, Malin Nordqvist och Martin Eriksson.

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

Valberedning har varit: Urban Eriksson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar och 5 övriga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-31, varvid planen uppdaterades.

Under 2025 gjorde vi klart 2 av 6 hissar och fortsatt arbete pågår under 2026.

Löpande yttre underhåll under året där flera medlemmar varit drivande.

Vi hade i vanlig ordning luciafika där medlemmarna fick träffa oss i styrelsen och vi pratade om vad som hänt under året och kommande underhållplaner.

Installation av elbilsaddning och dränering på Medborgargatan är avslutad 2025.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

På vårkanten var det inplanerat en resa men det var för få deltagare som anmält sig så den blev inställd.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Asfaltering, lagning av skador, Sandbyte båda lekparkerna samt översyn, Alla 4 st torktumlare utbyta, Översyn av vattenledningar & avloppsstammar, Påbörjat strykning av olja på bottenplansaltaner
2022	Tvättstugor, byte av utslitna maskiner, Inköp av två grovtvättmaskiner, Taköversyn, Byte dräneringspump, Byte Styr- och reglerenhet byte luftbehandling, Byte Styr- och reglerenhet byte tappvarmvatten. Byte Styr- och reglerenhet byte vattenberedare, värme stor fast, Utemiljö (pergola på Korstavägen), Renovering motionsrum
2023	Badrumsrenovering
2024	Installation Elbilsladdning påbörjad, Dränering av baksidan Medborgargatan påbörjad
2025	Dränering av baksidan Medborgargatan avslutat, Hissar 2 st klara på Medborgargatan, Inköp till lekpark Korstavägen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Hissbyte, Utredning takfläktar, OVK-besiktning lägenheter
2027	Eventuellt hissbyte,
2028	Träpanel, 2 ggr strykning, Torkskåp byte, Mangel byte, Målning väggar/tak samt golv i tvättstugor, Takplåt galv/lack profilerad, Balkongrenovering- målning betongfasad, undersidan balkonger m.m , Eventuellt byte balkongräcken byte, Takpapp 1-lag, byte
2029	Betonggolv källaren Medborgatan 75-79
2030	Trästaket, måln./impreg. planteringsskydd, Bommar, byte lyft/vridbom l >3.0 m, Diverse markutrustning, byte piskställning, Stålpått slät, byte 100 % av ytan, Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront, Entré/Trapphus, helmålning, El i lägenheter, Termostatventiler, byte komplett ventil > 5 st, Cirkulationspump, värme, byte tvillingpump, Värmeväxlare, byte,

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 22 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	316	307	369	473	360
Skuldsättning, kr/kvm	3 961	4 101	4 235	1 632	1 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 262	4 405	4 550	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	227	237	214	192	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	1 032	984	913	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	1 013	978	993	964
Nettoomsättning, tkr	12 240	11 917	11 501	10 900	10 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 332	1 336	2 717	3 279	2 627
Soliditet, %	37	36	34	53	50

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 315 600	0	0	1 315 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 445 704	0	93 319	5 539 023
S:a bundet eget kapital, kr	6 761 304	0	93 319	6 854 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 466 264	1 336 217	-93 319	21 709 162
Årets resultat, kr	1 336 217	-1 336 217	1 331 868	1 331 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 802 481	0	1 238 549	23 041 030
S:a eget kapital, kr	28 563 785	0	1 331 868	29 895 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 681 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	21 802 481
Årets resultat, kr	1 331 868
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 041 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 041 030
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 240 466	11 859 445
Övriga rörelseintäkter		4 000	57 131
Summa Rörelseintäkter		12 244 466	11 916 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 721 695	-6 513 102
Övriga externa kostnader	Not 4	-230 257	-245 910
Personalkostnader	Not 5	-228 365	-221 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 256 756	-2 216 829
Summa Rörelsekostnader		-9 437 073	-9 196 938
Rörelseresultat		2 807 393	2 719 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 720	239 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 604 245	-1 622 491
Summa Finansiella poster		-1 475 524	-1 383 421
Resultat efter finansiella poster		1 331 868	1 336 217
Resultat före skatt		1 331 868	1 336 217
Årets resultat		1 331 868	1 336 217

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 932 783	67 450 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	100 933	110 178
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	2 204 711	406 136
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 238 427	67 967 234
Summa Anläggningstillgångar		73 238 427	67 967 234

Omsättningstillgångar

<i>Varulager m.m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		40 000	40 000
<i>Summa Varulager m.m.</i>		40 000	40 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 909	30 814
Aktuell skattefordran		0	2 332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 930 112	3 950 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	953 475	889 997
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 888 495	4 873 844
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 693 618	3 993 539
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 693 618	3 993 539
Summa Omsättningstillgångar		6 622 113	11 907 383
Summa Tillgångar		79 860 541	79 874 618

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 315 600	1 315 600
Fond för yttre underhåll	5 539 023	5 445 704
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 854 623	6 761 304
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 709 162	20 466 264
Årets resultat	1 331 868	1 336 217
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	23 041 030	21 802 481
Summa Eget kapital	29 895 654	28 563 785

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1424 577 620	43 813 846
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	24 577 620	43 813 846
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 101 163	4 432 490
Leverantörsskulder	812 984	674 395
Skatteskulder	Not 1539 408	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16813 039	685 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 620 674	1 704 598
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	25 387 267	7 496 986
Summa Skulder	49 964 887	51 310 832
Summa Eget kapital och skulder	79 860 541	79 874 618

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 807 393	2 719 638
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 256 756	2 216 829
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 256 756	2 216 829
Erhållen ränta	112 778	211 266
Erlagd ränta	-1 602 300	-1 652 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 574 626	3 495 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 774	-21 229
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	219 663	302 865
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	142 889	281 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 717 515	3 776 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 527 949	-327 708
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 527 949	-327 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 567 553	-1 579 976
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 567 553	-1 579 976
Årets kassaflöde	-5 377 987	1 869 009
Likvida medel vid årets början	10 935 163	9 066 155
Likvida medel vid årets slut	5 557 177	10 935 163



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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18506 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 087 232	10 870 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	573 907	435 245
	Hyror lokaler	66 912	65 616
	Hyror garage och parkeringsplatser	504 578	482 400
	Hyror förbrukningsbaserad	447	0
	Hyror övrigt	52 100	51 600
	Övriga primära intäkter	63 584	61 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 348 760	11 967 015
	Hyresbortfall	-8 294	-7 569
	Avsatt till inre fond	-100 000	-100 000
	<i>Summa</i>	-108 294	-107 569
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 240 466	11 859 445

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 408 252	-1 308 868
	Snö och halk-bekämpning	-76 178	-170 196
	Reparationer	-342 279	-429 553
	Planerat underhåll	-134 681	-60 401
	Försäkringsskador	-333 279	-299 055
	El	-776 960	-843 630
	Uppvärmning	-1 119 110	-1 126 952
	Vatten	-782 609	-822 408
	Sophämtning	-601 009	-376 684
	Fastighetsförsäkring	-421 090	-382 252
	Kabel-TV och bredband	-345 597	-343 003
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 570	-280 830
	Övriga driftkostnader	-58 081	-69 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 721 695	-6 513 102

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 584	-11 917
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 079	-8 916
	Administrationskostnader	-55 441	-40 668
	Extern revision	-21 375	-20 000
	Konsultkostnader	-58 539	-75 306
	Medlemsavgifter	-60 500	-60 500
	Föreningsverksamhet	-3 190	-26 387
	Övriga förvaltningskostnader	-7 550	-2 215
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-230 257	-245 910
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-157 500
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-4 000	-14 000
	Sociala avgifter	-48 465	-45 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 365	-221 098
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 942 990	-1 933 177
	Avskrivning på markanläggning	-304 520	-274 406
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 246	-9 246
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 256 756	-2 216 829

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 730 146	86 808 574
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 313 470	1 313 470
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 042 278	6 042 278
	Årets investeringar	5 729 373	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-78 429
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 815 267	94 085 894
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 634 973	-24 427 391
	Årets avskrivningar	-2 247 510	-2 207 583
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 882 483	-26 634 973
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 932 783	67 450 920
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 281 000	1 064 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	806 000	739 000
	<i>Summa</i>	111 487 000	89 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	50 282 900	50 282 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 282 900	50 282 900
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	179 474	179 474
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	179 474	179 474
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 296	-60 050
	Årets avskrivningar	-9 246	-9 246
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-78 541	-69 296
	<i>Utgående redovisat värde</i>	100 933	110 178

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	406 136	0
Hissbyte	1 798 575	406 136
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 204 711	406 136

Dränering har aktiverats under 2025 = 5 519 881 kr, Laddstolpar har installerats = 157 500 kr.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 863 559	3 941 624
Övriga fordringar	66 553	9 077
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 930 112	3 950 701

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	43 746	27 803
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	909 729	862 194
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	953 475	889 997

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	3 693 618	3 993 539
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 693 618	3 993 539

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>
Swedbank	2,35%	2026-10-28	2 864 937	200 000
Swedbank	2,85%	2027-08-25	2 307 551	200 000
Swedbank	1,22%	2026-08-25	70 000	70 000
Swedbank	3,84%	2028-01-25	1 730 000	20 000
Swedbank	1,45%	2026-12-22	8 062 500	250 000
Swedbank	4,19%	2026-06-17	10 395 000	220 000
Swedbank	3,77%	2028-04-25	10 450 000	220 000
Swedbank	4,27%	2027-09-24	10 798 795	242 476
			46 678 783	1 422 476
Långfristig del			24 603 870	
Nästa års amortering av långfristig skuld			682 476	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 392 437	
Kortfristig del			22 074 913	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 422 476	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 409 904	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,44%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	39 408	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	39 408	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	30 565	0
Inre fond	755 299	676 083
Övriga kortfristiga skulder	27 174	9 421
<i>Summa Övriga skulder</i>	813 039	685 504

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	987 891	961 923
	Upplupna räntekostnader	182 012	180 067
	Övriga upplupna kostnader	450 771	562 608
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 620 674	1 704 598

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-16.

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 Säkringen i Sundsvall, org.nr. 789200-2614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Säkringen i Sundsvall 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 Säkringen i Sundsvall 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Diana Krantz
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Säkringen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 09:57:22



Pirjo Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 18:13:15



Malin Nordqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:47:53



Errol Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 11:34:29



Peter Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:34:11



Lars-Åke Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:05:11



Diana Krantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:42:37



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:18:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Säkringen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Diana Krantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:41:09



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:17:47



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.