



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 195 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 300 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 5 265 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 7 %	 <b>Energikostnad</b> 183 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> 895 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Hästhoven

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
195 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

Föreningen har ökat sparandet sedan föregående år och kommer att fortsätta spara för att möta framtida större underhålls- och investeringsåtgärder.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
300 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

Eftersom föreningen saknar en 50-årig underhållsplan har vi lagt in ett schablonbelopp om 300 kr/kvm. Från och med 2026 har föreningen övergått till en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, vilket ger en bättre överblick av kommande investeringsbehov.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 265 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

Föreningen kommer att fortsätta amortera på lånen för att minska skuldsättningen på sikt.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
7 %

## 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

Räntekänsligheten bedöms vara normal.

Styrelsen vidtar åtgärder för att amortera föreningens skulder och tillämpar olika bindningstider för lånen i syfte att minska räntekänsligheten.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
183 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

Med de senaste årens investeringar i ny undercentral, byte av belysning till energisnåla ledlampor samt installation av solpaneler, har kostnaderna minskat sedan föregående år.

## 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

I och med att föreningen äger marken bedöms risken för ökade kostnader i framtiden som mycket låg.

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
895 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

---

Årsavgiften har behövt höjas de senaste tre åren. Det beror på ökade kostnader för fjärrvärme, el och räntor. Dock har avgifterna för bilplatser undantagits.

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 Bostadsrättsföreningen Hästhoven med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-1182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Järfälla kommun och fastigheten är inte upplåten med tomträtt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2407	1992-01-01	1992

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler ( inkl. förråd)	0
34	garageplatser	850
35	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 882
<b>Totalt 131 objekt</b>		<b>5 732</b>

En schablon om 25 kvm per garageplats har tillämpats.

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 27 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Wivi Olby	Ordförande	2022-05-24	2025-05-02
Wivi Olby	Ledamot	2022-05-24	
Gunnel Ekberg	Ordförande	2025-05-02	
Gunnel Ekberg	Ledamot	2019-06-06	
Esther Dalén	Ledamot	2024-05-10	
Matti Aimo Vähäkuopus	Ledamot	2023-05-07	2025-05-02
Monica Romero	Ledamot	2025-05-02	
Elisabeth Isomäki	Suppleant	2018-10-23	
Mehmet Emin Asci	Suppleant	2023-05-07	2025-05-02
Fadelly's Skönh Aleite	Suppleant	2025-05-02	
Azar Moghaddam Azari	Suppleant	2024-05-10	2025-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Wivi Olby, Esther Binker Dalén, Monica Romero, Fadelly Aleite och Elisabeth Isomäki.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wivi Olby, Esther Binker Dalén, Gunnel Ekberg och Monica Romero.

Revisorer har varit Göran Ersson, med Birgitta Rudstrand Lundblad som suppleant, samt en revisor utsedd av Kungsbron Borevision AB, samtliga valda av föreningen.

Valberedning har varit: Elmer Holmberg (sammankallande), Britt-Marie Frick samt Jerzy Biedak valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar, varav 2 deltog via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3 % och kommer att höjas med 1,5 % från och med januari 2026.

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 2025-10-28.

## Under räkenskapsåret har följande större renoveringar utförts

Nytt passersystem, 375 tkr  
Förråd och återvinningshus; dörrar utbytta till ståldörrar, 100 tkr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Totalreovering av P-däck och garage, 3657 tkr
2014	Utbyte av hissar, 3 st, 2800 tkr
2023	Installation av solpaneler, 200 tkr
2023	Utbyte av undercentralen, 500 tkr
2025	Nytt passersystem, 400 tkr

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

Årtal	Åtgärd
2026	Brandsäkerhetsåtgärder
2029	Garageport, byte

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	292	229	395	392
Skuldsättning, kr/kvm	5 265	6 320	6 500	6 673	6 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 181	6 320	6 500	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	183	202	243	167	164
Årsavgifter, kr/kvm	895	865	828	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	930	898	861	863
Nettoomsättning, tkr	4 679	4 526	4 342	4 217	4 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-417	-145	-794	61	363
Soliditet, %	48	48	47	47	47

\*Garageyta ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal. För de platser där uppgift om kvm saknas kommer en schablon om 25 kvm per plats att tillämpas.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande. Resultatet har även påverkats av ökade räntekostnader på föreningens lån samt genomförda investeringar under året.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt för att stärka sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 1,5 % från och med 2026-01-01. Ytterligare förändringar av årsavgiften och/eller lånestrukturen är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 300 004	0	0	9 300 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	10 670 000	0	0	10 670 000
Underhållsfond, kr	2 385 488	0	119 471	2 504 959
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 355 492</b>	<b>0</b>	<b>119 471</b>	<b>22 474 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 689 213	-145 235	-119 471	6 424 507
Årets resultat, kr	-145 235	145 235	-417 354	-417 354
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 543 978</b>	<b>0</b>	<b>-536 825</b>	<b>6 007 153</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 899 470</b>	<b>0</b>	<b>-417 354</b>	<b>28 482 116</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 645 kr samt ianspråktagande skett med 117 174 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 543 978
Årets resultat, kr	-417 354
Reservation till underhållsfond, kr	-236 645
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 174
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 007 153</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 007 153</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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 679 157	4 526 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 144	15 500
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>5 020 301</strong>	<strong>4 541 550</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 876 289	-2 271 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 194	-48 978
Personalkostnader	Not 6	-159 659	-202 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 416 949	-1 382 542
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-4 533 091</strong>	<strong>-3 905 439</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>487 210</strong>	<strong>636 111</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 238	9 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-908 802	-790 355
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-904 564</strong>	<strong>-781 346</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-417 354</strong>	<strong>-145 235</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-417 354</strong>	<strong>-145 235</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-417 354</strong>	<strong>-145 235</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	57 380 656	58 422 252
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>57 380 656</b>	<b>58 422 252</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>57 380 656</b>	<b>58 422 252</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		12 137	984
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 489 896	2 010 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	166 474	127 888
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 668 507</b>	<b>2 138 985</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 12	578 335	176 336
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>578 335</b>	<b>176 336</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 246 842</b>	<b>2 315 321</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>59 627 497</b>	<b>60 737 573</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 970 004	19 970 004
Fond för yttre underhåll	2 504 959	2 385 488
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 474 963</b>	<b>22 355 492</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 424 507	6 689 213
Årets resultat	-417 354	-145 235
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 007 153</b>	<b>6 543 978</b>

### Summa Eget kapital

**28 482 116 28 899 470**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 825 000	13 700 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 825 000</b>	<b>13 700 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 352 800	17 149 000
Leverantörsskulder		198 960	273 864
Skatteskulder		34 854	3 538
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 642	9 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	723 126	701 959
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>21 320 381</b>	<b>18 138 103</b>

### Summa Skulder

**31 145 381 31 838 103**

### Summa Eget kapital och skulder

**59 627 497 60 737 573**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	487 210	636 111
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 416 949	1 382 542
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 416 949</b>	<b>1 382 542</b>
Erhållen ränta	4 238	9 009
Erlagd ränta	-900 348	-765 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 008 049</b>	<b>1 262 111</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 473	-11 598
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 976	-10 639
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-76 449</b>	<b>-22 237</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>931 600</b>	<b>1 239 873</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-375 352	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-375 352</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-671 200	-878 400
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-671 200</b>	<b>-878 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-114 952</b>	<b>361 473</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 110 445</b>	<b>1 748 971</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 995 493</b>	<b>2 110 445</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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 27 044 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 370 412	4 219 956
	Hyor lokaler	5 000	1 500
	Hyor garage och parkeringsplatser	298 890	300 430
	Hyor övrigt	19 900	18 900
	Övriga primära intäkter	17 768	18 671
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>4 711 970</b>	<b>4 559 457</b>
	Avgiftsbortfall	0	-27 467
	Hysesbortfall	-32 813	-5 940
	<b>Summa</b>	<b>-32 813</b>	<b>-33 407</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>4 679 157</b>	<b>4 526 050</b>

<b>Not 3</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Övriga rörelseintäkter</i>			
	Försäkringsersättningar	293 946	0
	Övriga sekundära intäkter	47 198	15 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>341 144</b>	<b>15 500</b>
<b>Not 4</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Driftskostnader</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Driftskostnader</i>			
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-423 999	-371 960
	Snö och halk-bekämpning	-28 989	-46 841
	Reparationer	-350 657	-138 045
	Planerat underhåll	-117 174	-185 712
	Försäkringsskador	-338 780	-8 735
	El	-128 214	-129 090
	Uppvärmning	-679 269	-652 758
	Vatten	-244 278	-201 875
	Sophämtning	-85 674	-94 473
	Fastighetsförsäkring	-118 291	-110 268
	Kabel-TV och bredband	-221 764	-222 959
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 200	-108 550
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 876 289</b>	<b>-2 271 266</b>
<b>Not 5</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 222	-6 577
	Administrationskostnader	-17 454	-14 674
	Extern revision	-17 500	-16 375
	Föreningsverksamhet	0	-2 500
	Övriga förvaltningskostnader	-7 018	-8 851
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-80 194</b>	<b>-48 978</b>

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 310	-5 600
	Övriga arvoden	-134 610	-162 650
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	0
	Sociala avgifter	-15 739	-34 403
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-159 659</b>	<b>-202 653</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	711	802
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 527	8 207
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>4 238</b>	<b>9 009</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-907 537	-789 935
	Övriga räntekostnader	-1 265	-420
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-908 802</b>	<b>-790 355</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 047 080	76 047 080
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	375 352	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 422 432</b>	<b>77 047 080</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 624 827	-17 242 286
	Årets avskrivningar	-1 416 949	-1 382 542
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 041 776</b>	<b>-18 624 827</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 380 656</b>	<b>58 422 252</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 103 000	1 075 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 473 000	0
	<b>Summa</b>	<b>80 776 000</b>	<b>86 475 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 019 000	69 019 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>69 019 000</b>	<b>69 019 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 417 158	1 934 109
	Övriga fordringar	72 738	76 004
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 489 896</b>	<b>2 010 113</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 474	127 888
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 474</b>	<b>127 888</b>

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	900	1 767
	SBAB	577 435	174 569
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>578 335</b>	<b>176 336</b>

Not 13	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>
	Nordea	2,74%	2026-11-18	6 200 000
	Nordea	2,29%	2026-11-11	6 552 800
	Nordea	2,82%	2027-02-19	9 925 000
	SBAB Bank AB	3,95%	2026-01-14	7 500 000
				<b>30 177 800</b>
				<b>471 200</b>

Långfristig del	9 825 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 252 800
Kortfristig del	20 352 800
Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld	471 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 884 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>
				<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	2,74%	2026-11-18	6 200 000
	Nordea	2,29%	2026-11-11	6 552 800
	Nordea	2,82%	2027-02-19	9 925 000
	SBAB Bank AB	3,95%	2026-01-14	7 500 000
				<b>30 177 800</b>
				<b>471 200</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 252 800
Kortfristig del	20 352 800

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 640	6 640
	Källskatt	600	0
	Inre fond	2 652	2 652
	Övriga kortfristiga skulder	750	450
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>10 642</b>	<b>9 742</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	378 107	366 844
	Upplupna räntekostnader	72 093	63 639
	Övriga upplupna kostnader	272 925	271 476
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>723 126</b>	<b>701 959</b>

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.

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-02-09

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 förtroendevalda 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 Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

### Övriga upplysningar

Föreningens stadgar föreskriver att minst en av föreningens revisorer ska vara auktoriserad revisor. Under räkenskapsåret har denna lydelse ej efterlevts.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Göran Ersson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Gunnel Ekberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:49:50



### Wivi Olby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 09:59:32



### Esther Dalén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 01:37:02



### Monica Romero

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 15:33:08



### Göran Ersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 00:19:13



### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:05:18



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Göran Ersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 00:17:02



### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:04:59



# 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.