



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Bäckahästen i Stockholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-3088 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bäckahästen 1	1937-01-01	1937
Bäckahästen 2	1937-01-01	1937
Bäckahästen 3	1937-01-01	1937
Solsången 4	1937-01-01	1937

#### Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 813
4	lokaler (hyresrätt)	108
24	förråd	84
<b>Totalt 219 objekt</b>		<b>8 005</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 130 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Föreningen har även ett styrelsekontor, en bastu med dusch och relax samt en föreningslokal för medlemmar.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Bäckman	Ordförande	2023-06-15	
Björn Martinussen	Ledamot	2020-06-24	
Kerstin Ejderstedt	Ledamot	2022-05-22	
Amandus Melin	Ledamot	2023-06-15	
Stefan Linder Axeheim	Ledamot	2023-06-15	
Ola Gustavsson	Ledamot	2023-06-15	
Jonathan Gustafsson	Ledamot	2025-06-01	
Katajon Yousefi	Ledamot	2024-05-23	
Tomas Vinterheden	Suppleant	2024-05-23	
Amanda Öqvist	Suppleant	2024-05-23	2025-06-01
Erik Save	Suppleant	2025-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ola Gustavsson, Kattie Yousefi, Kerstin Ejderstedt, Amandus Melin, Erik Save och Tomas Vinterheden.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotta Bäckman, Amandus Melin, Ola Gustavsson och Jonathan Gustafsson.

Revisorer har varit: Henrik Nordlund med Jan Janonius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Turid Heffler (sammankallande) och Ann Nilsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 höjts med 3%. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Stamspolning genomförd

Radonmätning genomförd

Relining av två stammar genomförd

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2012-2013	Balkongrenovering
2014	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2015	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2015	Upprustning av utemiljö
2016	Byte av undercentral
2020	Hissar större underhållsarbete
2021	Införande av insamling av matavfall
2021	Uppgradering av innerdörrar hissar
2022	Stamspolning
2022	OVK påbörjad
2024	OVK godkänd
2024	Omläggning av lånen till olika löptid
2024	Genomförd besiktning av fastigheternas elsäkerhet
2025	Stamspolning genomförd
2025	Radonmätning genomförd
2025	Relining av två stammar genomförd

### Underhållsplanen

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 34 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	141	105	176	210
Skuldsättning, kr/kvm	3 830	3 910	3 998	4 060	4 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 925	3 964	4 053	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	254	246	215	194	194
Årsavgifter, kr/kvm	984	955	868	817	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	992	904	846	882
Nettoomsättning, tkr	8 088	7 844	7 106	6 784	7 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-811	-793	-463	-481	-234
Soliditet, %	39	40	40	40	40

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 320 928 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån 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	302 600	0	0	302 600
Upplåtelseavgifter, kr	1 399 298	0	0	1 399 298
Underhållsfond, kr	6 172 409	0	-446 574	5 725 835
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 874 307</b>	<b>0</b>	<b>-446 574</b>	<b>7 427 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 266 054	-792 723	446 574	13 919 904
Årets resultat, kr	-792 723	792 723	-811 000	-811 000
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 473 331</b>	<b>0</b>	<b>-364 426</b>	<b>13 108 904</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 347 638</b>	<b>0</b>	<b>-811 000</b>	<b>20 536 637</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 865 574 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	13 473 331
Årets resultat, kr	-811 000
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	865 574
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 108 905</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 108 905</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 087 728	7 844 278
Övriga rörelseintäkter		68 003	10 800
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 155 731</b>	<b>7 855 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 289 354	-5 798 070
Övriga externa kostnader	Not 4	-273 798	-340 954
Personalkostnader	Not 5	-217 879	-215 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 151 037	-1 165 204
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 932 069</b>	<b>-7 519 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 662</b>	<b>335 321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 930	15 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 040 592	-1 143 984
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 034 662</b>	<b>-1 128 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-811 000</b>	<b>-792 723</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-811 000</b>	<b>-792 723</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-811 000</b>	<b>-792 723</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	50 940 771	52 084 725
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	7 083
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 940 771</b>	<b>52 091 808</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**50 941 271**      **52 092 308**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 574	3 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 338 629	1 198 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		460 536	452 142
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 801 739</b>	<b>1 653 439</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 801 739**      **1 653 439**

### Summa Tillgångar

**52 743 010**      **53 745 747**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 701 898	1 701 898
Fond för yttre underhåll	5 725 835	6 172 409
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 427 733</b>	<b>7 874 307</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 919 904	14 266 054
Årets resultat	-811 000	-792 723
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>13 108 905</b>	<b>13 473 330</b>

### Summa Eget kapital

**20 536 638 21 347 638**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	14 959 345
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>14 959 345</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	30 662 299	16 014 208
Leverantörsskulder		358 917	297 624
Skatteskulder		33 316	33 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	42 941	42 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 108 899	1 050 147
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>32 206 372</b>	<b>17 438 764</b>

### Summa Skulder

**32 206 372 32 398 109**

### Summa Eget kapital och skulder

**52 743 010 53 745 747**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	223 662	335 321
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 151 037	1 165 204
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 151 037</b>	<b>1 165 204</b>
Erhållen ränta	5 930	15 939
Erlagd ränta	-1 059 702	-1 277 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>320 928</b>	<b>239 349</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 545	-266 868
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 627	-136 161
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>131 082</b>	<b>-403 029</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>452 010</b>	<b>-163 681</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	34 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>34 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-311 254	-693 228
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-311 254</b>	<b>-693 228</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>140 756</b>	<b>-822 909</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 143 123</b>	<b>1 966 031</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 283 878</b>	<b>1 143 123</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	25 782 453 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 685 100	7 461 000
	Hyror lokaler	203 566	204 337
	Hyror övrigt	58 925	57 268
	Övriga primära intäkter	165 553	141 088
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 113 144</b>	<b>7 863 693</b>
	Hysesbortfall	-25 416	-19 415
	<i>Summa</i>	<b>-25 416</b>	<b>-19 415</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 087 728</b>	<b>7 844 278</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 082 786	-1 073 282
	Snö och halk-bekämpning	-99 691	-140 287
	Reparationer	-756 638	-776 762
	Planerat underhåll	-865 574	-745 106
	Försäkringsskador	-389 135	-12 514
	El	-284 701	-249 632
	Uppvärmning	-1 298 897	-1 292 507
	Vatten	-453 365	-406 119
	Sophämtning	-246 279	-210 457
	Fastighetsförsäkring	-140 087	-125 722
	Kabel-TV och bredband	-270 321	-356 358
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-362 904	-339 930
	Övriga driftkostnader	-38 978	-69 395
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 289 354</b>	<b>-5 798 070</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 420	-43 169
	Administrationskostnader	-94 044	-135 636
	Extern revision	-22 500	-26 875
	Medlemsavgifter	-30 010	-30 010
	Föreningsverksamhet	-19 171	-9 529
	Övriga förvaltningskostnader	-86 654	-95 735
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-273 798	-340 954
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-155 000	-155 000
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Sociala avgifter	-50 879	-51 529
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 879	-215 529
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 807	14 944
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 123	995
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 930	15 939
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 038 612	-1 143 744
	Övriga räntekostnader	-1 980	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 040 592	-1 143 984

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 770 058	77 770 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 250 666</b>	<b>78 250 666</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 165 941	-25 021 987
	Årets avskrivningar	-1 143 954	-1 143 954
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 309 895</b>	<b>-26 165 941</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>50 940 771</b>	<b>52 084 725</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 148 000	1 593 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	208 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 214 000	1 267 000
	<b>Summa</b>	<b>354 362 000</b>	<b>359 860 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 828 000	60 828 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>60 828 000</b>	<b>60 828 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	106 250	106 250
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 250</b>	<b>106 250</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-99 167	-77 917
	Årets avskrivningar	-7 083	-21 250
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 250</b>	<b>-99 167</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>7 083</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 283 878	1 143 123		
	Övriga fordringar	54 751	54 881		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 338 629</b>	<b>1 198 004</b>		
Not 11	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	4,01%	2026-04-15	14 959 345	152 264
	Nordea	2,40%	2026-04-29	9 342 620	93 896
	Nordea	2,30%	2026-06-30	6 360 334	64 088
				<b>30 662 299</b>	<b>310 248</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			30 662 299	
	Kortfristig del			30 662 299	
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder	42 941	42 880		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>42 941</b>	<b>42 880</b>		
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	700 581	606 158		
	Upplupna räntekostnader	144 053	163 163		
	Övriga upplupna kostnader	264 265	280 826		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 108 899</b>	<b>1 050 147</b>		

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-XX-XX.

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.

# 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.