



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Lill-Jan i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769616-6391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tresticklan 2 2		10 år	2033-01-01	2014

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.

Bostadsrättsföreningen ingår, eller kommer att ingå, i följande gemensamhetsanläggningar:

- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gemensamma byggnadsdelar med fastigheten Tresticklan 1. Detta är "andra halvan" av byggnaden som byggts av JM. Denna gemensamhetsanläggning GA:1 bildades den 15 maj 2012.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gård, sopsugsanläggning och garage inom kvarteret Tresticklan.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning som bildades 14 dec 2016 avseende garage i kvarteret Tyresta tillsammans med brf Fiskartorpet, brf Spegeldammen och brf Laduviken. Brf Lill-Jans andel i garaget är 14 platser och garaget tillträdde i december 2015

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 964
2	lokaler (hyresrätt)	104
21	Parkeringsplatser i eget garage	470
14	Parkeringsplatser i delägarförvaltat garage	0
Totalt 107 objekt		5 538

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 26 st 2 rok, 20 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ewa-Lena Hedrup	Ordförande	2023-06-13	
Bertil Metzger	Ledamot	2021-06-03	
Christina Thomsen	Ledamot	2023-06-13	
Jörgen Sjöberg	Ledamot	2024-07-09	
Dominique Grubestedt	Ledamot	2020-06-04	
Jacob Ridderstrand	Ledamot	2023-06-13	2025-05-22
Annika Buckley	Suppleant	2024-07-09	
Sofia Hederstierna	Suppleant	2024-07-09	2025-05-22

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Metzger, Jörgen Sjöberg och Ewa-Lena Hedrup.

Revisorer har varit: Anssi Pajuvirta vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Övriga väsentliga händelser

Amortering

Under året har föreningen genomfört en extra amortering om 500 000 kronor på föreningens lån. Åtgärden stärker föreningens finansiella ställning genom minskade räntekostnader och en lägre skuldsättning, vilket bidrar till en långsiktigt stabil ekonomi.

Avtal

Styrelsen har under 2025 förhandlat om avtal för bl.a fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning samt städning och skötsel av garaget vilket resulterat i kostnadsbesparingar både i år och kommande år.

Tomträtt

Tomträttsavgälden förnyades för en ny 10-årsperiod under 2023 med en höjning om ca 25%. Den nya avgälden fasas in under ett antal år för att sedan få fullt genomslag 2027.

Omsättningsbaserad moms

Under året har föreningen övergått till omsättningsbaserad momsredovisning. Syftet med förändringen är att säkerställa

en mer korrekt och ändamålsenlig hantering av föreningens moms samt anpassa redovisningen till föreningens faktiska verksamhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Konverterat om samtliga lys-armaturer i gemensamma ytor i källaren till LED för en framtidssäkrad, modern lösning som minskar förbrukningen samt spar på miljön.
2024	Konverterat om samtliga lys-armaturer i garaget till LED för en framtidssäkrad, modern lösning som minskar förbrukningen samt spar på miljön.
2024	Styrelserummet har iordningställt för att möjliggöra övernattningsuthyrning för de boende.
2022	Installerat el-laddstolpar i garaget.
2022	Slöt tillsammans med Fiskartorpet ett avtal med Envac för ett helhetsansvar för sopanläggningen.
2022	Ökade hastigheten på bredbandet från högst 100 Mbs till högst 1000 Mbs.

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

Föreningen följer underhållsplanen avseende renoveringar och underhåll.

Årtal	Åtgärd
2025	Konvertera om samtliga lys-armaturer i resterande fastigheten till LED för en framtidssäkrad, modern lösning som minskar förbrukningen samt spar på miljön.
2027	OVK

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	117	86	110	177
Skuldsättning, kr/kvm	4 312	4 495	4 579	5 106	5 208
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 811	5 015	5 109	5 213	5 317
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	212	216	173	116	119
Årsavgifter, kr/kvm	868	868	703	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	81	68	66	67
Totala intäkter, kr/kvm	1 119	1 078	929	930	947
Nettoomsättning, tkr	5 202	5 215	4 828	5 031	5 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 445	-1 923	-2 007	-2 146	-1 640
Soliditet, %	91	91	91	90	90

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på Icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 437 439 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 222 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	275 480 000	0	0	275 480 000
Underhållsfond, kr	3 610 795	0	0	3 610 795
S:a bundet eget kapital, kr	279 090 795	0	0	279 090 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 357 963	-1 923 354	0	-22 281 317
Årets resultat, kr	-1 923 354	1 923 354	-1 444 768	-1 444 768
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 281 317	0	-1 444 768	-23 726 085
S:a eget kapital, kr	256 809 478	0	-1 444 768	255 364 710

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 009 kr samt ianspråktagande skett med 88 009 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-22 281 317
Årets resultat, kr	-1 444 768
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 726 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-88 009
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 009
Balanseras i ny räkning, kr	-23 726 085

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 201 837	5 214 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	470 076	245 520
Summa Rörelseintäkter		5 671 913	5 460 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 612 776	-3 875 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 395	-78 266
Personalkostnader	Not 6	-189 247	-187 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 535 928	-2 535 928
Summa Rörelsekostnader		-6 436 346	-6 676 833
Rörelseresultat		-764 433	-1 216 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	94 284	142 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-774 619	-848 726
Summa Finansiella poster		-680 334	-706 621
Resultat efter finansiella poster		-1 444 768	-1 923 354
Resultat före skatt		-1 444 768	-1 923 354
Årets resultat		-1 444 768	-1 923 354

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	275 755 692	278 291 621
Summa Materiella anläggningstillgångar		275 755 692	278 291 621

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		275 756 192	278 292 121
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		107 074	61 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 082 675	1 160 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	890 919	279 142
Summa Kortfristiga fordringar		2 080 669	1 501 141

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	3 300 000

Summa Omsättningstillgångar		5 080 669	4 801 141
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		280 836 861	283 093 262
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 480 000	275 480 000
Fond för yttre underhåll		3 610 795	3 610 795
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		279 090 795	279 090 795
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-22 281 317	-20 357 963
Årets resultat		-1 444 768	-1 923 354
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-23 726 084	-22 281 317
Summa Eget kapital		255 364 711	256 809 479

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 500 000	6 228 600
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 500 000	6 228 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 380 000	18 666 400
Leverantörsskulder		570 000	202 454
Skatteskulder		-52 720	19 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	218 590	224 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	856 280	941 448
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 972 150	20 055 183
Summa Skulder		25 472 150	26 283 783
Summa Eget kapital och skulder		280 836 861	283 093 262

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-764 433	-1 216 733
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 535 928	2 535 928
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 535 928	2 535 928
Erhållen ränta	134 048	87 587
Erlagd ränta	-797 903	-818 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 107 640	588 627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-896 853	-226 913
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	226 651	-265 925
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-670 202	-492 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 439	95 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 015 000	-466 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 015 000	-466 100
Årets kassaflöde	-577 561	-370 311
Likvida medel vid årets början	4 290 633	4 660 944
Likvida medel vid årets slut	3 713 071	4 290 633

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	0 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 699 624	3 699 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	402 841	397 499
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	211 680	211 680
	Hyror lokaler	290 340	288 849
	Hyror förbrukningsbaserad	4 643	4 022
	Hyror övrigt	2 250	0
	Övriga primära intäkter	619 264	612 482
	Summa Bruttoomsättning	5 230 642	5 214 156
	Hyresbortfall	-28 805	424
	Summa	-28 805	424
	Summa Nettoomsättning	5 201 837	5 214 580

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	20 625
	Övriga sekundära intäkter	470 076	224 895
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	470 076	245 520
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-573 822	-599 747
	Snö och halk-bekämpning	-6 963	-30 191
	Reparationer	-339 052	-184 453
	Planerat underhåll	-88 009	-113 248
	Försäkringsskador	-17 969	-28 554
	El	-472 773	-473 029
	Uppvärmning	-442 219	-425 370
	Vatten	-160 580	-197 441
	Sophämtning	-44 709	-99 374
	Fastighetsförsäkring	-78 957	-73 414
	Kabel-TV och bredband	-215 430	-215 868
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 500	-91 672
	Tomträttsavgäld	-1 129 294	-1 343 900
	Övriga driftkostnader	-7 501	861
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 612 776	-3 875 400
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 063	8 435
	Administrationskostnader	-31 596	-15 185
	Extern revision	-18 518	-17 084
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-16 700	-16 700
	Föreningsverksamhet	-5 218	-8 596
	Övriga förvaltningskostnader	-23 299	-29 136
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 395	-78 266

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 902	-5 490
	Övriga arvoden	-148 028	-142 741
	Sociala avgifter	-38 317	-39 008
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 247	-187 239
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	278	340
	Ränteintäkter placeringar	89 025	142 310
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 981	-545
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	94 284	142 105
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-766 527	-842 471
	Övriga räntekostnader	-8 092	-6 255
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-774 619	-848 726

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	304 311 371	304 311 371
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 311 371	304 311 371
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 019 750	-23 483 822
	Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 555 679	-26 019 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	275 755 692	278 291 621
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	160 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 275 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	114 000 000	148 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 275 000	1 350 000
	<i>Summa</i>	280 550 000	316 750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 609 000	28 609 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 609 000	28 609 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	713 071	990 633
	Övriga fordringar	369 604	169 531
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 082 675	1 160 164

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	65 234	104 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	825 685	174 144
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	890 919	279 142

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	3 300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 300 000

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	3,74%	2026-04-24	6 228 600	195 600
Stadshypotek AB	2,43%	2026-10-30	7 026 000	0
Stadshypotek AB	2,4%	2026-12-01	3 125 400	319 400
Stadshypotek AB	2,92%	2029-03-01	7 500 000	0
			23 880 000	515 000

Långfristig del	7 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 380 000
Kortfristig del	16 380 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	515 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 060 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Under året har det gjorts en extra amortering på 500tkr

Not 15 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>
Swedbank	3,74%	2026-04-24	6 228 600	195 600
Stadshypotek AB	2,43%	2026-10-30	7 026 000	0
Stadshypotek AB	2,4%	2026-12-01	3 125 400	319 400
Stadshypotek AB	2,92%	2029-03-01	7 500 000	0
			23 880 000	515 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 380 000	
Kortfristig del			16 380 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	84 482	134 482
Momsskuld	75 090	46 572
Övriga kortfristiga skulder	59 018	43 935
<i>Summa Övriga skulder</i>	218 590	224 989

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	422 958	369 499
Upplupna räntekostnader	94 680	117 964
Övriga upplupna kostnader	338 642	453 985
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	856 280	941 448

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.