



## Årsredovisning 2025

HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716422-0050 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Metspöet 2	2001-01-01	1924

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Hemförsäkring jämte bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	637
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 019
<b>Totalt 56 objekt</b>		<b>4 656</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 21 st 2 rok, 15 st 3 rok, 4 st 4 rok och 4 vindslägenheter.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Svanberg Johnsson	Ordförande	2025-05-09	
Michael Englund	Ordförande	2023-05-15	2025-05-09
Yvonne Griffel	Ledamot	2023-12-28	
Bo Lundquist	Ledamot	2025-05-09	
Marianne Elisab Segersvärd	Ledamot	2022-05-03	2025-05-09
Mikael Birgersson	Ledamot	2023-05-15	2025-05-09
Lena Thérèse von Sydow	Ledamot	2024-08-26	2025-05-09
Pia Harell	Ledamot	2023-05-15	
Sarah Maya Jackson	Ledamot	2025-05-09	
Christoffer Storakaas	Ledamot	2025-05-09	
Linn Johansson	Ledamot	2025-05-09	
Maria Dackeborg	Suppleant	2023-05-15	2025-05-09
Björn Eklund	Suppleant	2024-08-26	
Niklas Henrik Fagerström	Suppleant	2024-08-26	
Cecilia Malmfors Dreijer	Suppleant	2025-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linn Johansson, Pia Harell, Christina Svanberg Johnsson, Niklas Fagerström och Björn Eklund.

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Svanberg Johnsson, Christoffer Storakaas, Pia Harell och Linn Johansson.

Revisorer har varit: Maria Larsson med Jan Rudert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Nylén (sammankallande) och Peter Kempinsky, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Ingen fastighetsbesiktning har skett under 2025 förutom den årliga takinspektionen.

## Årsavgifter

Under 2025 har ingen förändring av årsavgiften skett. Däremot höjs årsavgiften med 7,5% fr o m 2026-01-01.

## Underhållsplan

Det finns sedan tidigare en underhållsplan över tid (2022-2072) som tagits fram med extern expertis. Underhållsplanens är aktuell, syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och är därmed en viktig grund för budgeten samt styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och gör kontinuerliga bedömningar av fastighetens komponenter bl a med hjälp av företag specialiserade inom området. Det är därför som underhållsplanen kan komma att ändras över tid med avseende på det verkliga behovet av underhåll. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Ventilationssystem i fastigheten har gått igenom och vissa åtgärder har genomförts såsom rensning av imkanaler, bortplockande av mekaniska fläktar och uppborrande av fönsterventilationshål. Vid årsskiftet kom det till föreningens kännedom att ventilationsfirman Klimat & Fastighetsteknik AB har gått i konkurs varför föreningen nu får hitta nytt företag för att kunna fortsätta med ventilationsarbetet.
- Byte av takfläkt jämte intrimning hos hyresgästen i bilverkstaden.
- Inventering av status på fönster och trapphusmålning.

## Övriga väsentliga händelser

- Taksäkerheten har förbättrats med höjt räcke och gångbroar
- Nya stosar på skorstenarna
- Våra hissar har krävt många och kostsamma reparationer förutom regelbunden service och att de stannar av olika anledning. Större reparationer är bl a byte av knappsats, ljusridå och kablar i hisschaktet på Rutger Fuchsgatan, flaggfel på Östgötagatan och oljeläckage på Ringvägen.
- Hälften av våra värmekablar på taket och i stuprören är utbytta.
- Ny ledstång både i entrén och i källartrappan har installerats på Ringvägen.
- Två stora vattenskador har skett under året varav den ena också påverkat hyresgästen Hårvalvet vars lokal kommer att renoveras under 2026.
- Tre gamla radiatorer sprang läck och har bytts ut under hösten.
- Vi har tätat sprickor i rappen runt fönster och balkongdörrar på plan 5 för att undvika framtida vattenskador.
- Ett byte av styrdon i undercentralen avhjälpte problemet med för kallt varmvatten.
- En nulägesanalys av vår brandsäkerhet har genomförts av Hald & Tesch. Detta resulterade bl a i att vi nu har kopplade brand&rök varnare i tvättstugan-källarhallen, en pulversläckare i tvättstugan och vi har tecknat ett serviceavtal med företaget där bl a nödbelysningsskyltar och årlig test av rökluckorna ingår.
- En digital rättfälla har installerats i ett gammalt avloppsrör på Östgötagatan.
- Vår fastighet sköts på ett briljant sätt av våra tre ronderare som regelbundet, sommar som vinter, ronderar och ser till att vi bl a har fungerande lampor i huset, skottar på gården och annat fixande som bidrar till trivseln i föreningen.
- Klottersanering sker vid behov.
- Våra entréer har tvättats på utsidan för att sanera efter hundar som kissar där.
- I december infördes ett temporärt eldningsförbud i öppna spisarna på Östgötagatan p g a att det ryker in hos fler än där det eldas. Orsaksutredning sker 2026.
- Sopgruppen har under året arbetat aktivt med att utreda var vi kan slänga våra framtida grovsopor då dispensen från kommunen går ut 2027 och fastighetsägaren måste ta hand om grovsopsorteringen.
- På försommaren gjorde vi en cykelutrensning. Det var framför allt barncyklar som samlades in.
- Gårdsstädning med sedvanligt trevligt fika har skett vår och höst.
- Nyhetsbrev har delats ut till hushållen och anslagits i varje trappuppgång samt på föreningens hemsida.
- Föreningens hemsida, treportaler.se, vår officiella informationskanal, har genomgått en rejäl uppdatering under året.
- Snöröjning och bevakning av behov utförs av underentreprenör, avstängning av allmän mark sker dock av föreningen och så utförs systematiskt vid behov.

**Tidigare genomfört underhåll**

Årtal	Åtgärd
1997	Fasad
2003	Stambyte av el och vatten
2003	Ny undercentral
2004	Tätning av kanaler till öppna spisar
2005	Trapphusmålning
2008	Nya hissar
2009	Vindsvåningar byggs
2009	Mekanisk takfläkt installerad på Östgötagatan
2009	Brandförstärkning av lägenhetsdörrar och byte till brandsäkert glas över lägenhetsdörrarna.
2014	Byte av låssystem till iLoq
2015	Gårdsrenovering
2017	Installation av fiber
2019	Tillbyggnad av balkonger och franska fönster mot innergård
2019	Takterrasserna renoverades
2020	Kungsbalkonger renoverade med byte av fönster och balkongdörrar
2020	Den sista hyresrätten omvandlas till bostadsrätt
2022	Två nya torkskåp i tvättstugan
2023	Källargolv i tvättstuga, undercentral, och styrelserum renoverat på g a sättningar

**Pågående eller framtida underhåll**

Nedan är en lista på planerade framtida underhåll de kommande 5 åren. Det angivna året kan komma att ändras om annan, mer akut, åtgärd krävs. Vissa av de listade åtgärderna kommer med stor sannolikhet innebära att föreningen behöver låna pengar till underhållet. För att fortsätta vara kreditvärdiga behöver vi bevisa för banken att vi kan spara d v s att vi åtminstone har ett måttligt sparande när det gäller nyckeltalet för underhållsfond. Detta kan innebära att vi framöver måste höja våra månadsavgifter.

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilationsarbetet fortsätter
2026	Målning av butiksfönster och fönster och dörrar i trapphusen
2027	Undercentral, radiatorer och radiatorventiler
2027	Takplåtsmålning
2027	Grovsopsutrymme
2027	Sotning och Stamspolning
2028	Trapphusmålning
2029	Byte av elinstallationer i enkla utrymmen till LED (källaren)
2029	Brandskyddskontroll
2030	Byte av rökluckor
2030	Fönsterbyte

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 7 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	58	173	72	93	146
Skuldsättning, kr/kvm	2 818	2 834	2 850	2 877	2 915
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 265	3 284	3 302	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	206	198	185	178	171
Årsavgifter, kr/kvm	642	625	573	543	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	76	76	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	707	650	605	600
Nettoomsättning, tkr	3 353	3 259	2 982	2 816	2 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 584	-1 001	-2 007	-1 268	-994
Soliditet, %	81	82	82	82	82

Förklaring till nyckelta, se under not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 317 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 58 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 årsavgiften med 7,5% från och med 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	64 821 396	0	0	64 821 396
Upplåtelseavgifter, kr	9 685 151	0	0	9 685 151
Uppskrivningsfond, kr	121 920	0	22 860	144 780
Underhållsfond, kr	4 679 525	0	458 427	5 137 952
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>79 307 992</b>	<b>0</b>	<b>481 287</b>	<b>79 789 279</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-16 030 696	-1 001 253	-458 427	-17 490 376
Årets resultat, kr	-1 001 253	1 001 253	-1 583 853	-1 583 853
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-17 031 949</b>	<b>0</b>	<b>-2 042 280</b>	<b>-19 074 229</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>62 276 043</b>	<b>0</b>	<b>-1 560 993</b>	<b>60 715 050</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 647 100 kr samt ianspråktagande skett med 188 673 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	-17 031 949
Årets resultat, kr	-1 583 853
Reservation till underhållsfond, kr	-647 100
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 673
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-19 074 229</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-19 074 229</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 352 576	3 258 646
Övriga rörelseintäkter		41 148	32 531
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 393 724</b>	<b>3 291 177</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 739 150	-2 086 367
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 037	-78 688
Personalkostnader	Not 5	-100 139	-91 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 665 516	-1 630 529
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 595 844</b>	<b>-3 887 578</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 202 120</b>	<b>-596 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 453	5 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-383 187	-410 329
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-381 733</b>	<b>-404 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 583 853</b>	<b>-1 001 253</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 583 853</b>	<b>-1 001 253</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 583 853</b>	<b>-1 001 253</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 102 737	73 768 253
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<u>72 102 737</u>	<u>73 768 253</u>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>72 102 737</b>	<b>73 768 253</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 315	6 398
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 131 496	937 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	104 316	99 034
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<u>1 249 127</u>	<u>1 043 084</u>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 361 945	1 363 094
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 361 945</u>	<u>1 363 094</u>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 611 072</b>	<b>2 406 178</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<u><b>74 713 808</b></u>	<u><b>76 174 431</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 506 547	74 506 547
Balkongfond	144 780	121 920
Fond för yttre underhåll	5 137 952	4 679 525
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>79 789 279</b>	<b>79 307 992</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 490 376	-16 030 696
Årets resultat	-1 583 853	-1 001 253
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-19 074 229</b>	<b>-17 031 949</b>

### Summa Eget kapital

**60 715 050 62 276 043**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 700 000	696 870
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 700 000</b>	<b>696 870</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 421 870	12 500 000
Leverantörsskulder		317 604	105 847
Skatteskulder		8 816	15 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	95 647	121 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	454 821	459 137
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 298 758</b>	<b>13 201 518</b>

### Summa Skulder

**13 998 758 13 898 388**

### Summa Eget kapital och skulder

**74 713 808 76 174 431**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 202 120	-596 400
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 665 516	1 630 529
Förändring balkongfond	22 860	22 860
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 688 376</b>	<b>1 653 389</b>
Erhållen ränta	1 453	5 477
Erlagd ränta	-386 388	-413 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>101 323</b>	<b>648 703</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 289	23 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	178 571	-199 133
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>215 860</b>	<b>-175 405</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>317 183</b>	<b>473 298</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 000	-75 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-75 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>242 183</b>	<b>398 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 248 280</b>	<b>1 849 982</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 490 463</b>	<b>2 248 280</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	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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

**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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 579 664	2 510 559
	Hyror lokaler	747 853	736 296
	Övriga primära intäkter	25 059	11 791
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 352 576</b>	<b>3 258 646</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 352 576</b>	<b>3 258 646</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-233 069	-265 725
	Snö och halk-bekämpning	-15 721	-19 638
	Reparationer	-721 580	-159 930
	Planerat underhåll	-188 673	-178 500
	Försäkringsskador	-65 649	-4 960
	El	-100 206	-100 451
	Uppvärmning	-713 674	-718 863
	Vatten	-144 661	-104 702
	Sophämtning	-176 301	-175 701
	Fastighetsförsäkring	-83 882	-76 671
	Kabel-TV och bredband	-134 129	-133 255
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 778	-137 783
	Övriga driftkostnader	-14 827	-10 187
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 739 150</b>	<b>-2 086 367</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 561	-10 802
	Administrationskostnader	-33 620	-11 690
	Extern revision	-19 375	-17 500
	Medlemsavgifter	-14 720	-14 720
	Föreningsverksamhet	-10 439	-5 971
	Övriga förvaltningskostnader	-4 323	-18 005
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-91 037</b>	<b>-78 688</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 198	-70 000
	Sociala avgifter	-23 941	-21 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-100 139</b>	<b>-91 994</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	426	186
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 028	5 291
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 453</b>	<b>5 477</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-381 423	-407 438
	Övriga räntekostnader	-1 764	-2 891
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-383 187</b>	<b>-410 329</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 313 594	66 313 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 859 844</b>	<b>89 859 844</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 091 591	-14 468 443
	Årets avskrivningar	-1 665 516	-1 623 148
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 757 108</b>	<b>-16 091 591</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>72 102 737</b>	<b>73 768 253</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 605 000	3 312 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 108 000	2 108 000
	<b>Summa</b>	<b>182 713 000</b>	<b>185 420 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 907 000	18 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>18 907 000</b>	<b>18 907 000</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 128 518	885 186
	Övriga fordringar	2 978	52 466
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 131 496</b>	<b>937 652</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 316	99 034
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>104 316</b>	<b>99 034</b>

**Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken Affärskonto	5 906	3 202
Handelsbanken Affärskonto	1 054 105	1 058 769
Handelsbanken e-kapitalkonto	301 934	301 123
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 361 945</b>	<b>1 363 094</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,14%	2029-12-01	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2027-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2026-10-30	2 800 000	0
Stadshypotek AB	3,31%	2028-03-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2026-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,6%	2026-10-30	621 870	75 000
			<b>13 121 870</b>	<b>75 000</b>

Långfristig del	6 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 421 870
Kortfristig del	6 421 870
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	75 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 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>
Stadshypotek AB	3,14%	2029-12-01	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2027-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2026-10-30	2 800 000	0
Stadshypotek AB	3,31%	2028-03-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2026-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,6%	2026-10-30	621 870	75 000
			<b>13 121 870</b>	<b>75 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 421 870
Kortfristig del	6 421 870

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 140	70 140
Momsskuld	25 507	9 522
Övriga kortfristiga skulder	0	41 792
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>95 647</b>	<b>121 454</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	263 051	267 952
Upplupna räntekostnader	51 572	54 773
Övriga upplupna kostnader	140 198	136 412
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>454 821</b>	<b>459 137</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.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026- 02-11.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm  
Org.nr 716422-0050

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### 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 uppger, 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

## 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Maria Larsson**

Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Christina Svanberg Johnsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 11:14:23



**Pia Harell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:11:10



**Sarah Maya Jackson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:00:16



**Bo Lundquist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:08:18



**Linn Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:27:34



**Yvonne Griffel**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 22:06:01



**Christoffer Storkaas**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 15:22:46



**Maria Larsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:57:54



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 13:04:46



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Maria Larsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:55:56



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 13:02:44



# 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.