







# Årsredovisning 2024 / 2025

## HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Masken 51 | 1974-08-01 | 1974 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 299 |
| 1 | förråd | 6 |
| 143 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10 130 |
| 116 | garageplatser | 0 |
| **Totalt 263 objekt** | | **10 435** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 18 st 2 rok, 67 st 3 rok, 35 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Peter Fredin | Ordförande | 2014-11-20 | |
| Elisabeth Tjörnhammar | Ledamot | 2021-11-22 | |
| Marcus Lange | Ledamot | 2019-11-24 | |
| Marcus Alexander Hultgren | Ledamot | 2023-01-03 | |
| Malin Wilson | Ledamot | 2024-01-10 | 2025-01-23 |
| Jesper Levén | Ledamot | 2016-12-01 | |
| Tanja Bobor | Suppleant | 2020-12-10 | |
| Maricka Allensten | Suppleant | 2024-01-10 | |
| Erika Wentjärv | Suppleant | 2021-11-22 | |
| Sven Vilhelm Täveby | Ledamot | | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Lange, Erika Wentjärv, Elisabeth Tjörnhammar och Maricka Allensten.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Tjörnhammar, Peter Fredin, Marcus Lange och Jesper Levén.

Revisorer har varit: Lars Wiggman och Marianne Wadfeldt (revisorssuppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingela Espmark (sammankallande) och Pernilla Ericols, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

## 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. Styrelsen bedömmer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-26.

**Kostnader**

Med stambytet och övriga kostnadsökningar i beaktan kommer årsavgifterna att ses över de närmaste åren. I samband med att stambytet var klart infördes individuell mätning och debitering (IMD) av tappvarmvatten och el från 1 augusti 24.
Detta innebär att medlemmarna betalar för sin egen förbrukning. Föreningen har gemensamma avtal för vatten- och elleverans. Förändringen är att man betalar sin egen förbrukning av el och varmvatten.

**Lån**
Nya lån har tagits löpande under perioden för att betala de kostnader som uppkommit i samband med stambytet, enligt plan.

**Genomfört**
Ventilationsanläggningen i stora tvättstugan har renoverats.

Hissarna har besiktigasts och uppdaterats.

**Följande större åtgärder har genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 23-24 | Stambyte, byte av elcentraler, införande av IMD för el och varmvatten, återställning av ytor som skadats/andväts av Metrolit (företaget som genomförde stambytet). |

**Bohusbladet och skriftlig information i portarna.**
Föreningens nyhetsbrev Bohusbladet utkom med 4 nummer under verksamhetsåret (tre nummer under 2024 och ett nummer under 2025). Nyhetsbrevet sätts upp i portarna, skickas digitalt till de medlemmar som anmält sina mejladresser till Mina sidor på HSB samt publiceras på föreningens hemsida.

**Städdagar**
Städdag på hösten arrangerades den 10 nov då medlemmarna tillsammans städade gården och gemensamma utrymmen. Den 27 april arrangerades en liknande vårstädning.

De närmaste fem åren har föreningen inga planer på större åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 205.

# FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 139 | 8 | 237 | 204 | 254 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 589 | 7 561 | 5 423 | 3 773 | 3 851 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 813 | 7 785 | 5 586 | 3 887 | 3 967 |
| Räntekänslighet, % | 9 | 10 | 7 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 270 | 297 | 268 | 261 | 209 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 867 | 773 | 699 | 679 | 679 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 80 | 79 | 72 | 72 | 76 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 049 | 948 | 941 | 868 | 850 |
| Nettoomsättning, tkr | 10 941 | 9 816 | 9 834 | 9 059 | 8 872 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -638 | -963 | 1 242 | 527 | 1 265 |
| Soliditet, % | 15 | 15 | 20 | 26 | 25 |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ och beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens sparande uppgår till 139 kr/kvm men förväntas öka kommande år till följd av sänkta räntesatser och amorteringar på lånen. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 2 281 600 | 0 | 0 | 2 281 600 |
| Underhållsfond, kr | 8 354 300 | 0 | 740 254 | 9 094 554 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **10 635 900** | **0** | **740 254** | **11 376 154** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 5 085 379 | -962 653 | -740 254 | 3 382 472 |
| Årets resultat, kr | -962 653 | 962 653 | -637 981 | -637 981 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **4 122 726** | **0** | **-1 378 235** | **2 744 491** |
| **S:a eget kapital, kr** | **14 758 626** | **0** | **-637 981** | **14 120 645** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 764 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 746 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 | 4 122 726 |
| Årets resultat, kr | -637 981 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -764 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 23 746 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **2 744 491** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **2 744 491** |

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

Document ID 09222115557560620162 Signerat PF, MAH, ET, ML, JL, EW, ST, LW, SL

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 940 985 | 9 815 536 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 750 | 25 077 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **10 942 735** | **9 840 613** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 110 960 | -6 745 690 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -218 414 | -212 640 |
| Personalkostnader | Not 6 | -609 253 | -557 550 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 843 191 | -852 492 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-8 781 818** | **-8 368 372** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **2 160 917** | **1 472 242** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 26 468 | 60 141 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -2 825 366 | -2 495 035 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-2 798 898** | **-2 434 894** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-637 981** | **-962 653** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-637 981** | **-962 653** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-637 981** | **-962 653** |

Document ID 09222115557560620162 Signerat PF, MAH, ET, ML, JL, EW, ST, LW, SL

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 92 540 082 | 93 820 772 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **92 540 082** | **93 820 772** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **92 540 582** | **93 821 272** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 2 418 | 8 912 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 2 097 284 | 2 772 439 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 373 120 | 316 690 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **2 472 822** | **3 098 041** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 43 605 | 42 890 |
| *Summa Kassa och bank* | | **43 605** | **42 890** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 516 427** | **3 140 932** |
| **Summa Tillgångar** | | **95 057 008** | **96 962 204** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 281 600 | 2 281 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 094 554 | 8 354 300 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **11 376 154** | **10 635 900** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 3 382 472 | 5 085 379 |
| Årets resultat | | -637 981 | -962 653 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **2 744 491** | **4 122 726** |
| **Summa Eget kapital** | | **14 120 645** | **14 758 626** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 36 570 718 | 39 970 431 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **36 570 718** | **39 970 431** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 42 579 831 | 38 888 104 |
| Leverantörsskulder | | 240 614 | 787 598 |
| Skatteskulder | | 89 644 | 46 380 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 315 255 | 209 361 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 140 302 | 2 301 704 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **44 365 645** | **42 233 147** |
| **Summa Skulder** | | **80 936 363** | **82 203 578** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **95 057 008** | **96 962 204** |

Document ID 09222115557560620162 Signerat PF, MAH, ET, ML, JL, EW, ST, LW, SL

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 2 160 917 | 1 472 242 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 843 191 | 852 492 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 843 191** | **852 492** |
| Erhållen ränta | 30 947 | 55 025 |
| Erlagd ränta | -2 839 954 | -2 500 357 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **1 195 101** | **-120 598** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 174 529 | -79 967 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -1 544 640 | -4 658 773 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-1 370 111** | **-4 738 740** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-175 010** | **-4 859 338** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -562 500 | -27 749 105 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-562 500** | **-27 749 105** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 292 014 | 22 269 096 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **292 014** | **22 269 096** |
| **Årets kassaflöde** | **-445 496** | **-10 339 347** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 472 829** | **12 812 176** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 027 334** | **2 472 829** |

Document ID 09222115557560620162 Signerat PF, MAH, ET, ML, JL, EW, ST, LW, SL

## 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. |
| 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.

**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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 möte 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

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 379 684 | 7 833 168 |
| Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad* | 403 681 | 0 |
| Hyror lokaler | 501 222 | 475 104 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 1 543 440 | 1 541 855 |
| Hyror förbrukningsbaserad | 30 732 | 29 556 |
| Hyror övrigt | 2 004 | 2 004 |
| Övriga primära intäkter | 147 172 | 62 469 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **11 007 935** | **9 944 156** |
| Avgiftsbortfall | -6 | -28 560 |
| Hyresbortfall | -66 944 | -100 060 |
| *Summa* | **-66 950** | **-128 620** |
| *Summa Nettoomsättning* | **10 940 985** | **9 815 536** |

*Individuell mätning av vatten och el med start 2024-2025.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Övriga rörelseintäkter* | | |
| Övriga sekundära intäkter | 1 750 | 25 077 |
| *Summa Övriga rörelseintäkter* | **1 750** | **25 077** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -632 273 | -413 096 |
| | Snö och halk-bekämpning | -135 147 | -176 996 |
| | Reparationer | -412 059 | -760 445 |
| | Planerat underhåll | -23 746 | -197 571 |
| | Försäkringsskador | -226 668 | -292 486 |
| | El | -988 750 | -1 356 181 |
| | Uppvärmning | -1 378 826 | -1 360 791 |
| | Vatten | -444 306 | -381 404 |
| | Sophämtning | -410 724 | -398 830 |
| | Fastighetsförsäkring | -213 016 | -234 427 |
| | Kabel-TV och bredband | -280 359 | -280 025 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -484 082 | -398 679 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -481 002 | -494 758 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-6 110 960** | **-6 745 690** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -10 740 | -8 318 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -38 383 | -29 221 |
| | Administrationskostnader | -69 342 | -73 297 |
| | Extern revision | -20 625 | -17 250 |
| | Medlemsavgifter | -43 411 | -42 194 |
| | Föreningsverksamhet | -9 322 | -4 468 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -26 591 | -37 892 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-218 414** | **-212 640** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -458 400 | -420 000 |
| | Revisionsarvode | -5 730 | -5 200 |
| | Övriga arvoden | -5 730 | -5 200 |
| | Sociala avgifter | -139 393 | -124 775 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -2 375 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-609 253** | **-557 550** |

Arvoden som betalats ut under räkenskapsåret avser beslutade arvoden från stämman som ägde rum november 2023 och innehåller de extra 2 prisbasbelopp som beslutats i samband med stambytet.

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 511 | 19 598 |
| | Ränteintäkter placeringar | 0 | -2 475 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 23 957 | 43 018 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **26 468** | **60 141** |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -2 823 419 | -2 492 824 |
| | Övriga räntekostnader | -1 947 | -2 211 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-2 825 366** | **-2 495 035** |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 107 191 790 | 57 890 405 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 3 800 000 | 3 800 000 |
| | Årets investeringar | 562 500 | 53 021 591 |
| | Utrangering | 0 | -3 720 206 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **111 554 290** | **110 991 790** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -17 171 017 | -20 038 730 |
| | Årets avskrivningar | -1 843 191 | -852 492 |
| | Utrangering | 0 | 3 720 206 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-19 014 208** | **-17 171 016** |
| | *Utgående redovisat värde* | **92 540 082** | **93 820 774** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-06-30* | *2024-06-30* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 167 000 000 | 147 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 18 600 000 | 11 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 291 000 000 | 316 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 4 637 000 | 4 637 000 |
| *Summa* | **481 237 000** | **479 237 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-06-30* | *2024-06-30* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 79 921 000 | 79 921 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **79 921 000** | **79 921 000** |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 983 729 | 2 429 939 |
| | Övriga fordringar | 113 555 | 342 500 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **2 097 284** | **2 772 439** |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 636 | 5 116 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 372 484 | 311 574 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **373 120** | **316 690** |

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Kassa | 4 231 | 4 231 |
| | Nordea | 39 374 | 38 659 |
| | *Summa Kassa och bank* | **43 605** | **42 890** |

Document ID 09222115557560620162 Signerat PF, MAH, ET, ML, JL, EW, ST, LW, SL

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,94% | 2026-06-30 | 997 500 | 10 000 |
| Stadshypotek AB | 2,61% | 2025-12-01 | 4 937 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,56% | 2027-09-30 | 7 672 500 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2027-09-30 | 12 446 118 | 125 400 |
| Länsförsäkringar | 4,1% | 2025-09-30 | 6 465 000 | 150 000 |
| Stadshypotek AB | 3,46% | 2026-01-30 | 2 362 420 | 23 920 |
| Stadshypotek AB | 4,39% | 2025-09-30 | 12 250 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,39% | 2027-06-30 | 6 796 500 | 69 000 |
| Stadshypotek AB | 4,1% | 2027-06-30 | 9 850 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,82% | 2026-06-01 | 7 493 011 | 76 072 |
| Stadshypotek AB | 3,86% | 2026-03-30 | 7 880 000 | 0 |
| | | | **79 150 549** | **504 392** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 36 570 718 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 194 400 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 42 385 431 |
| Kortfristig del | 42 579 831 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 504 392 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 017 568 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,43% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Momsskuld | 105 917 | 0 |
| Inre fond | 187 735 | 187 735 |
| Övriga kortfristiga skulder | 21 603 | 21 626 |
| *Summa Övriga skulder* | **315 255** | **209 361** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 857 649 | 802 291 |
| Upplupna räntekostnader | 51 376 | 65 964 |
| Övriga upplupna kostnader | 231 277 | 1 433 449 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **1 140 302** | **2 301 704** |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-10-24.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm, org.nr. 702001-7328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Document ID 09222115557561359933 Signerat LW, SL

## 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 Bohus i Stockholm för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Wiggman
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

*Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Peter Fredin**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 12:40:10*

**Marcus Alexander Hultgren**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 23:31:39*

**Elisabeth Tjörnhammar**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 12:28:16*

**Marcus Lange**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 13:36:49*

**Jesper Levén**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:12:40*

**Erika Wentjärv**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 12:53:33*

**Sven Täveby**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:18:12*

**Lars Wiggman**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 12:50:57*

**Sebastian Lexander**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:30:45*

## Revisionsberättelse 2024 / 2025

*Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Lars Wiggman**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 12:52:21*

**Sebastian Lexander**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:28:35*

# 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.