



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Docenten i Härnösand

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Docenten i Härnösand med säte i Härnösand org.nr. 788000-1453 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 1	1952-06-21	1952

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	p-platser	0
14	lokaler (hyresrätt)	636
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 094
19	garageplatser	340
Totalt 196 objekt		7 070

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 27 st 1 rok, 39 st 2 rok, 35 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härnösand Docenten GA:1	G:A		0 / 0	Vatten-, Spillvatten-, Dagvattenledningar samt vägområde för gång-, Cykeltrafik och för sophämtning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robin Lindberg Bakhshizadeh	Ordförande
Björn Gustaf Skoglund	Ledamot
Sverker Bodevärn	Ledamot
Lena Lundholm	Ledamot
Isak Brännström	Ledamot
Johannes Sandqvist	Ledamot
Johanna Ullsten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter - Johanna Ullsten, Lena Lundholm, Isak Brännström och suppleant Magnus Bergström och ordförande Robin Lindberg Bakhshizadeh (1 år kvar som ledamot).

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sverker Bodevärn, Johannes Sandqvist och Robin Lindberg Bakhshizadeh.

Revisorer har varit: Markus Bodén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jens Näsman (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,2%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-25. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-08-20.

Nytt Fastighetsskötselavtal: Styrelsen har under 2025 tagit in offerter kring ett nytt fhsk-avtal efter att ha omarbetat nytt offertunderlag där cirka 15% av tidigare innehåll slopats. Fastighetskompetens vann avtalet och i och med det sparar föreningen ca 50% på det nya avtalet jämfört med det gamla. De påbörjar sitt uppdrag 1 januari 2026 och avtalet kommer hädanefter ligga på 1 år, föreningen har då möjligheten att skicka ut nya offerter årligen om det ses nödvändigt.

Värmesystemet: Under höst/vinter 2025 har värmesystemet inte fungerat optimalt då vissa lägenheter haft över 20 grader inomhus och andra legat under. Expertis har varit på plats men konstaterat att en djupare undersökning av vad som orsakar fenomenet behövs, detta kommer initieras i början av 2026 via fastighetskompetens.

Gångväg för bättre tillgänglighet : Styrelsen i samråd med arbetsgruppen har under 2025 fixat en grusad gångväg för att skapa bättre tillgänglighet till bastu, tvättstuga etc för de som bor på 22 A B.

Laddstolpar: Trycket på laddstolpar till elbilar har ökat i föreningen under 2025 och styrelsen kommer under 2026 att se över möjligheter till expanderings.

Hissar: Vid en undersökning kring användandet av hissarna framkom att mycket få (ungefär 1 hushåll per trappuppgång med hiss) dagligen använder hissen, i övrigt var användandet begränsat till ett par 3 gånger i månaden. Med detta som underlag beslutade styrelsen att fortsätta reparera hissarna istället för att byta ut dem helt, då detta skulle kosta ca 10% av föreningens årsintäkter i avgift för att betala 1 hiss, som ett hushåll då använder frekvent. Planerat hissbyte är således framskjutet till 2030 till förmån för att istället satsa på att renovera putsen och tilläggsisolera gavlarna, något som styrelsen anser gynnar fler medlemmar för tillfället.

Solceller: Har fungerat felfritt under 2025.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) under året: Gjordes i maj och december.

I maj ställdes en container upp: för att ge medlemmarna möjlighet att kasta grovsopor m.m. I samband med detta har styrelsen ronderat källare och vindar för att tillse att inga brännbara föremål ockuperar källargångar, trapphus och vindar.

Kabyssen: Några av styrelsens ledamöter tog under året på sig att göra föreningslägenheten/lokalen mer hemtrevlig för gäster som kommer och övernattar. Extra bäddplatser, tv och soffor är några av sakerna som under året tillkommit. Resonemanget är att lokalen används i första hand som övernattningslägenhet snarare än möteslokal, och bör således möbleras utifrån det.

Den officiella arbetsgruppen: Har under 2025 varit igång och gjort enklare jobb åt föreningen, och har under året lagat motorvärmastolpar, fixat med trädgården (träddopning, buskborttagning mm) fixat venthål till solcellsrum, gjutit fast ledstång och mycket mer. Detta sparar pengar och styrelsen uppmuntrar de som vill - händig som ohändig - att gå med i gruppen för att hjälpas åt att sänka kostnader ytterligare.

Långsiktigt arbete med föreningens underhållsplan+Åtgärdsplan: Styrelsen har fortsatt att utgå ifrån UH-plans planering som stöd för sina beslut under 2025. Ordförande har också under 2025 tillsammans med HSB konsulten Fredrik Dinsé gått igenom Docentens UH-Plan och tillsammans med konsultens expertis optimerat flöde och fördelning i UH planen.

Omfördelning av föreningens kapital: Styrelsen har i tidigare dialog med HSB ekonom kommit överens om att alla belopp över 500-600 tusen ska föras över från transaktionskontot till SBA-räntekontot, alltså UH-plans räntekontot. Föreningen har nu ca 3,9 mkr där och ligger således inför 2026 i fas med UH-planens rekommenderade fondbehållning.

Identifiering och kartläggning av hyresobjekt: Styrelsen har under 2025 som planerat lagt mycket fokus på att kartlägga de lokaler föreningen har för eventuell uthyrning, och även se över kvadratmeterpriser som ej justerats på många år. Styrelsen har lyckats få samtliga hyresobjekt i föreningen uthyrda under 2025 med uppdaterat kvadratmeterpris för de med nya avtal.

Avgift inför 2026: Styrelsens arbete på bred front som inkluderar: Nya avtal, hyra ut lokaler/uppdatera kvdmeterpriser, omförhandling av lån, arbete med UH-planen samt arbetsgruppens engagemang mm, har resulterat i ett överskott som gör att styrelsen beslutat om att ej höja avgiften inför 2026.

Medlemsmöte i december: Där vi hade samkväm med fika och kaffe samt julmusik. Ca 15 medlemmar var närvarande på mötet exkl styrelse medlemmar.

Informationsbrev: Har delats ut till medlemmarna 3 gånger under året. Och under andra halvan av 2025 har styrelsen övergått till att skicka ut infobrev via mail, något som skapat bättre kommunikation och engagemang.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) genomförd. Hiss 1 (av 5) utbytt på Johan Nybergs väg 12. Åtgärder på husgavel samt balkonger på Johan Nybergs väg 2. Nya möbler och viss renovering i bastun. Takbesiktning utförd, utan anmärkning.
2022	Relining av horisontella stamledningar i källarplan på Johan Nybergs väg 8-14. Installation av 4 laddplatser utomhus för elbilar på Johan Nybergs väg 14 samt i ett garage på Brunnsbusgatan 22a. Årlig takbesiktning utförd, mindre anmärkningar åtgärdades. Hiss 2 (av 5) på Johan Nybergs väg 10 har bytts ut.
2023	Solceller installerade, Föreningslokal (kabyssen) färdigställd, relining för 2023 har skjutits upp till 2024 pga av stora kostnader med kabyssen, Skärmtak för entreer installerade, Målning av källarfönster påbörjat, omfattande arbete av UH plan, Uppgraderad fiberuppkoppling, Vaka bokningssystem installerat, Putslagningar längs Johan Nybergsväg, Hissbyte JNV 10.
2024	Nya cirkulationspumpar + filter till systemet, målning av källarfönster färdigställt, åtgärdsplan för bättre ekonomi.
2025	Grusad gångväg från 22 A B till föreningslokal, tvättstuga, bastu. Samt två nya parkeringsplatser avsedd för hemtjänst och hantverkare. Bytt ut 2 st styrventiler till fjärrvärmesystemet, spolat tvättstuga 3 två gånger i mars och november även filmat i november, arbetat brett med nytt fhsk avtal, hyra ut lokaler, uppdaterat UH-plan.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Rensning ventkanaler, avloppsledningar rensning spillvattenledning, eventuell lagning av 5% av stödmuren, trimning av värmesystemet samt kontroll av radiatorer, målning av fönsterbleck samt målning av uteplatsens staket.
2027	OVK Besiktning, Taksprång målning
2028	Avstängningventiler vatten byte DN, Byte tvättmaskiner och torktumlare (vid behov) , Eventuell målning av trapphus, avloppsledningar byte vid 2-5 meter.
2029	Byte av luftfuktare i torkrummen vid behov, byte av armaturer i tvättstugor vid behov, omläggning av betong golv i källaren vid behov. Dränering av utsatt yta (ej specifik) samt börja fixa ädelputs och tilläggsisolering på gavlar.
2030	Byte av motorvärmarruttag där det behövs, fortsatt fasadjobb, eventuellt hissbyte samt relining.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	361	289	266	286	248
Skuldsättning, kr/kvm	3 648	3 758	3 807	3 951	4 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 232	4 359	4 467	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	278	270	247	251	268
Årsavgifter, kr/kvm	1 151	1 129	1 006	902	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 048	958	933	917
Nettoomsättning, tkr	7 611	7 407	6 851	6 319	6 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 346	573	-228	4 483	683
Soliditet, %	34	31	29	30	21

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 985	0	0	186 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 816 641	0	659 000	4 475 641
S:a bundet eget kapital, kr	4 003 626	0	659 000	4 662 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 918 469	572 647	-659 000	7 832 116
Årets resultat, kr	572 647	-572 647	1 346 223	1 346 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 491 116	0	687 223	9 178 339
S:a eget kapital, kr	12 494 742	0	1 346 223	13 840 965

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	8 491 116
Årets resultat, kr	1 346 223
Reservation till underhållsfond, kr	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 178 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 178 339

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 589 567	7 391 002
Övriga rörelseintäkter		21 670	16 048
Summa Rörelseintäkter		7 611 237	7 407 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 042 668	-4 718 178
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 751	-72 645
Personalkostnader	Not 5	-102 192	-94 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 203 789	-1 180 775
Summa Rörelsekostnader		-5 437 399	-6 065 714
Rörelseresultat		2 173 837	1 341 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 132	64 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 747	-833 539
Summa Finansiella poster		-827 615	-768 689
Resultat efter finansiella poster		1 346 223	572 647
Resultat före skatt		1 346 223	572 647
Årets resultat		1 346 223	572 647

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	34 697 988	35 888 059
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	122 325	136 043
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 820 313	36 024 103

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	507 830	507 830
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		507 830	507 830

Summa Anläggningstillgångar 35 328 143 36 531 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		757	2 560
Aktuell skattefordran		0	1 184
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 048 421	1 016 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	402 870	424 054
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 452 048	1 444 472

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 965 806	2 599 085
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 965 806	2 599 085

Summa Omsättningstillgångar 5 417 854 4 043 557

Summa Tillgångar 40 745 998 40 575 490

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	186 985	186 985
Fond för yttre underhåll	4 475 641	3 816 641
Summa Bundet eget kapital	4 662 626	4 003 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 832 116	7 918 469
Årets resultat	1 346 223	572 647
Summa Fritt eget kapital	9 178 338	8 491 116

Summa Eget kapital

13 840 965 12 494 742

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 893 370	19 445 829
Summa Långfristiga skulder		17 893 370	19 445 829

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 896 994	7 120 011
Leverantörsskulder		125 823	477 505
Skatteskulder	Not 14	14 896	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	78 284	72 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	895 666	965 342
Summa Kortfristiga skulder		9 011 663	8 634 919

Summa Skulder

26 905 033 28 080 748

Summa Eget kapital och skulder

40 745 998 40 575 490

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 173 837	1 341 336
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 203 789	1 180 775
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 203 789	1 180 775
Erhållen ränta	28 541	64 850
Erlagd ränta	-903 531	-808 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 502 637	1 778 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 201	42 969
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-388 455	-237 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-316 254	-194 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 186 383	1 584 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-96 025
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-96 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-775 476	-653 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 476	-653 476
Årets kassaflöde	1 410 907	834 979
Likvida medel vid årets början	3 584 788	2 749 810
Likvida medel vid årets slut	4 995 695	3 584 788

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 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	28 782 tkr
Förändring jämfört med föregående år	78 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 582 924	6 441 216
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	216 089	224 925
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 996	216 996
	Hyror lokaler	117 094	114 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	313 131	309 773
	Hyror förbrukningsbaserad	19 092	13 128
	Hyror övrigt	145 965	129 613
	Övriga primära intäkter	42 106	36 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 653 397	7 486 438
	Hysesbortfall	-63 830	-95 436
	<i>Summa</i>	-63 830	-95 436
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 589 567	7 391 002

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-811 016	-1 045 985
	Snö och halk-bekämpning	-99 966	-154 124
	Reparationer	-225 859	-551 607
	Planerat underhåll	0	-286 944
	Försäkringsskador	-107 211	-12 266
	El	-315 177	-351 471
	Uppvärmning	-1 172 227	-1 116 300
	Vatten	-480 389	-440 984
	Sophämtning	-210 565	-188 279
	Fastighetsförsäkring	-169 587	-146 492
	Kabel-TV och bredband	-280 697	-277 301
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 380	-142 300
	Övriga driftkostnader	-11 592	-4 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 042 668	-4 718 178

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 246	-950
	Extern revision	-16 500	-18 250
	Medlemsavgifter	-40 100	-40 100
	Föreningsverksamhet	0	-610
	Övriga förvaltningskostnader	-29 905	-12 735
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 751	-72 645
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 000	-73 500
	Revisionsarvode	-3 000	3 000
	Övriga arvoden	-6 600	-3 600
	Sociala avgifter	-21 592	-20 016
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 192	-94 116
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 173 097	-1 150 083
	Avskrivning på markanläggning	-16 974	-16 974
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 719	-13 719
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 203 789	-1 180 775

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 155 052	51 774 211
	Ingående anskaffningsvärde mark	187 500	187 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	509 221	509 221
	Årets investeringar	0	1 380 841
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	53 851 773	53 851 773
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 963 714	-16 796 657
	Årets avskrivningar	-1 190 071	-1 167 057
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-19 153 785	-17 963 714
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 697 988	35 888 059
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 202 000	1 044 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	596 000	526 000
	<i>Summa</i>	48 598 000	43 770 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 224 000	45 224 000
	Varav i eget förvar	-14 996 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 228 000	45 224 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	253 345	253 345
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	253 345	253 345
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-117 301	-103 582
	Årets avskrivningar	-13 719	-13 719
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-131 020	-117 301
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 325	136 043

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	507 830	507 830
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	507 830	507 830
	Riksbyggen- 1 Andelar. Bokfört värde 500. Lux korräntefond- 3 585,1262 Andelar. Bokfört värde 507 330. Marknadsvärde 580 288,52 kr.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 029 889	985 703
	Övriga fordringar	18 532	30 971
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 048 421	1 016 674
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	35 591	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 279	424 054
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	402 870	424 054
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	223	222
	SBAB	3 912 691	2 546 112
	Handelsbanken	52 893	52 751
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 965 806	2 599 085

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,05%	2029-10-25	3 410 752	112 000
Swedbank	2,86%	2027-10-25	3 388 000	112 000
Stadshypotek	2,85%	2028-06-01	4 879 781	208 000
Stadshypotek	2,70%	2026-03-01	1 464 754	39 320
Stadshypotek	3,53%	2027-12-30	810 000	40 000
Stadshypotek	4,15%	2028-12-01	4 024 967	95 832
Stadshypotek	4,18%	2027-12-01	809 452	18 000
Stadshypotek	4,25%	2027-03-30	1 181 250	25 000
Stadshypotek	4,15%	2026-09-01	5 821 408	125 324
			25 790 364	775 476
Långfristig del			17 893 370	
Nästa års amortering av långfristig skuld			610 832	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 286 162	
Kortfristig del			7 896 994	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			775 476	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 101 904	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,49%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	14 896	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 896	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	15 439	9 416
Inre fond	44 846	44 846
Övriga kortfristiga skulder	17 999	17 799
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 284	72 061

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	596 280	642 688
	Upplupna räntekostnader	37 207	48 991
	Övriga upplupna kostnader	262 179	273 663
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	895 666	965 342

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12 .

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Docenten i Härnösand, org.nr. 788000-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Docenten i Härnösand för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 (ISA) och god revisionsred 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 och god revisionsred 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 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.

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 Docenten i Härnösand för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markus Bodén
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Docenten i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577849358**

Robin Lindberg Bakhshizadeh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:10:50



Johanna Ullsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:10:56



Sverker Bodevärn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:15:00



Johannes Sandqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:10:57



Björn Gustaf Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:12:36



Lena Lundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:11:07



Isak Brännström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:10:49



Markus Bodén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:10:50



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:57:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Docenten i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577942668**

Markus Bodén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:32:24



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:57:37



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.