



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 168 kr/kvm	 Investeringsbehov 298 kr/kvm	 Skuldsättning 2 956 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 349 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 038 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Klangen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
168 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och i samråd med HSB.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
298 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig 50 år. Nästkommande år ska entrédörrar ses över. Och se över de energibesparande åtgärder vi kan göra.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 956 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar lånen årligen och skuldsättningen bedöms vara låg och därmed finns det tillfredsställande handlingsutrymme om nya lån skulle behövas.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
349 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Vi fortsätter att kolla vad för energibesparande åtgärder vi kan göra.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger tomten.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 038 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna behöver höjas med 2-3% per år i kommande tre år för att täcka höjda fasta kostnader och följa med i den ekonomiska utveckling som vi befinner oss i.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Klangen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1968.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Klangen 2	1969-04-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 149
1	lokaler (hyresrätt)	20
36	garageplatser	540
37	p-platser	0
28	förråd	0
Totalt 216 objekt		7 709

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 45 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jimmy Pettersson Jarl	Ordförande	2025-05-28
Elisabet Sundberg	Ledamot	2017-05-17
Angela Hederstedt	Ledamot	2019-06-10
Alexander Söderberg	Ledamot	2025-05-28
Marianne Höglund	Ledamot	2013-05-15
Lena Porgerus	Ledamot	2022-05-22
Jennifer Lind	Suppleant	2022-06-14
Gert Knutsson	Suppleant	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Höglund och Alexander Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Sundberg, Angela Hederstedt, Jimmy Pettersson Jarl och Marianne Höglund.

Revisorer har varit: Annie Östlingsson med Patrik Jakobsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lars-Erik Jönevall (sammankallande), Mikael Markström samt Lisbeth Öhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhåll- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhåll- och investeringsplanen uppdaterades senast 2025-09-11 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-06.

Sommarfest med trubadur och grillbuffé med många medlemmar som närvarade.
Glöggmingel med lättare förtäring i december med ca 50 medlemmar närvarande.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn
Städning sköts av Miljörenen AB
Trädgårdsskötsel sköts av AB Hus & Villaträdgårdar
Snöröjning sköts av AB Hus & Villaträdgårdar

Föreningen har övriga avtal med nedanstående företag



- Ellevio - Elnätsavtal
- Solfolket - Elinköpsavtal
- Infometric - Insamling av IMD, vatten och el
- Adven - Fjärrvärme
- Nynäshamns kommun - Vatten
- SRV - Sophämtning
- Telenor - Bredband
- Protector - Fastighetsförsäkringar
- Charge Amps - Laddstolpar
- Brandskyddsteamet - SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

OVK som blev godkänd.

Byte av lampor till LED-lampor i källarna på Grönviksvägen och andra småutrymmen.

Målning av golv och väggar i källarna på Grönviksvägen.

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

Utöver det som står i underhållsplanen så kollar vi på energibesparande åtgärder för att få ner fasta kostnader.

Vi kollar även på batterier m.m till solcellerna så vi kan använda dom på bästa sätt.

Årtal	Åtgärd
2026	Se över maskiner i tvättstuga, möjligen byte av torkskåp för energibesparing
2026	Byte till termostater på radiatorer
2026	Entrédörrar målning
2028	Stamspolning
2029	Byte fjärrvärmecentral
2029	Byte frånluftsfläktar
2030	Yttre källardörrar
2030	OVK, rensa ventilationskanaler, injustering ventilation
2030	Byte dagvattenbrunnar

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 21 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025*	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	225	192	200	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 956	3 264	3 358	3 380	3 474
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 180	3 274	3 368	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	349	352	331	269	250
Årsavgifter, kr/kvm	1 038	1 037	874	833	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	997	1 067	983	891	876
Nettoomsättning, tkr	7 663	7 628	7 011	6 386	6 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	-860	37	146	173	566
Soliditet, %	36	37	36	36	35

* Vid beräkning av vissa nyckeltal ingår från och med innevarande räkenskapsår även garageyta i den totala ytan. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om med anledning av detta. Detta innebär att vissa nyckeltal inte är fullt jämförbara mellan åren.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt med 434 065 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av 2% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	679 700	0	0	679 700
Underhållsfond, kr	6 858 423	0	-247 917	6 610 506
S:a bundet eget kapital, kr	7 538 123	0	-247 917	7 290 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 985 668	37 168	247 917	7 270 753
Årets resultat, kr	37 168	-37 168	-842 121	-842 121
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 022 836	0	-594 204	6 428 632
S:a eget kapital, kr	14 560 959	0	-842 121	13 718 838

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 608 294 kr samt ianspråktagande skett med 856 211 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	7 022 836
Årets resultat, kr	-842 121
Reservation till underhållsfond, kr	-608 294
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	856 211
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 428 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 428 632
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 662 608	7 627 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 401	21 000
Summa Rörelseintäkter		7 681 009	7 648 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 980 948	-5 384 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 896	-298 516
Personalkostnader	Not 6	-376 256	-313 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 401	-1 140 648
Summa Rörelsekostnader		-7 962 501	-7 137 772
Rörelseresultat		-281 492	511 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 615	13 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 244	-487 650
Summa Finansiella poster		-560 629	-474 040
Resultat efter finansiella poster		-842 121	37 168
Resultat före skatt		-842 121	37 168
Årets resultat		-842 121	37 168



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	33 894 229	35 076 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 154 320	1 250 513
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 048 549	36 326 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		35 049 049	36 327 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		538	4 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 937 938	2 649 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	420 456	457 595
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 358 931	3 111 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		78 766	77 935
<i>Summa Kassa och bank</i>		78 766	77 935
Summa Omsättningstillgångar		3 437 697	3 188 965
Summa Tillgångar		38 486 746	39 516 415

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	679 700	679 700
Fond för yttre underhåll	6 610 506	6 858 423
Summa Bundet eget kapital	7 290 206	7 538 123
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 270 753	6 985 669
Årets resultat	-842 121	37 168
Summa Fritt eget kapital	6 428 633	7 022 836
Summa Eget kapital	13 718 838	14 560 959

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1314 570 500	8 957 560
Summa Långfristiga skulder	14 570 500	8 957 560
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 160 060	14 445 380
Leverantörsskulder	811 151	543 384
Skatteskulder	17 360	11 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 1463 153	53 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 145 684	944 597
Summa Kortfristiga skulder	10 197 408	15 997 896
Summa Skulder	24 767 908	24 955 456
Summa Eget kapital och skulder	38 486 746	39 516 415



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-281 492	511 208
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 278 401	1 140 648
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 278 401	1 140 648
Erhållen ränta	10 615	13 610
Erlagd ränta	-562 029	-489 035
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 495	1 176 431
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	185 332	-182 697
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	475 617	-90 450
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	660 949	-273 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 106 445	903 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-34 063
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-672 380	-672 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 380	-672 380
Årets kassaflöde	434 065	196 842
Likvida medel vid årets början	2 081 445	1 884 602
Likvida medel vid årets slut	2 515 509	2 081 445



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Fr.o.m. 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	6 758 724	6 562 296
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	494 442	678 539
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 000	171 000
	Hyrer garage och parkeringsplatser	161 907	157 905
	Hyrer förbrukningsbaserad	11 106	19 041
	Hyrer övrigt	7 283	7 259
	Övriga primära intäkter	58 993	34 119
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 663 455	7 630 159
	Hysesbortfall	-847	-2 178
	<i>Summa</i>	-847	-2 178
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 662 608	7 627 981

I årsavgiften ingår kostnad för el, värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 401	21 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 401	21 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 250 847	-1 436 101
	Snö och halk-bekämpning	-99 021	-112 287
	Reparationer	-201 979	-110 264
	Planerat underhåll	-856 211	-438 543
	Försäkringsskador	0	-6 050
	El	-445 460	-421 556
	Uppvärmning	-1 542 799	-1 469 903
	Vatten	-693 918	-635 345
	Sophämtning	-299 280	-179 843
	Fastighetsförsäkring	-165 823	-157 646
	Kabel-TV och bredband	-218 556	-218 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-192 491	-185 820
	Övriga driftkostnader	-14 563	-13 014
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 980 948	-5 384 899

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-23 779	-9 212
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 761	-41 416
	Administrationskostnader	-43 851	-27 312
	Extern revision	-1 125	-20 875
	Medlemsavgifter	-67 112	-64 850
	Föreningsverksamhet	-127 088	-131 771
	Övriga förvaltningskostnader	-2 180	-3 080
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-326 896	-298 516
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-265 124	-223 069
	Revisionsarvode	-12 000	-4 200
	Övriga arvoden	-9 600	-19 300
	Sociala avgifter	-72 982	-63 890
	Övriga personalkostnader	-16 550	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-376 256	-313 709
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 128 369	-990 616
	Avskrivning på markanläggning	-53 839	-53 839
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-96 193	-96 193
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 278 401	-1 140 648

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 119 381	49 085 318
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 456	671 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	659 219	659 219
	Årets investeringar	0	34 063
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 450 056	50 450 056
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 373 619	-14 329 164
	Årets avskrivningar	-1 182 208	-1 044 455
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 555 826	-15 373 619
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 894 229	35 076 437
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	455 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	675 000	0
	<i>Summa</i>	99 730 000	97 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 015 000	35 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 015 000	35 015 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 076 303	2 076 303
	Årets försäljning/utrangering	-62 725	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 013 578	2 076 303
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-825 790	-729 597
	Årets avskrivningar	-96 193	-96 193
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	62 725	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-859 259	-825 790
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 154 320	1 250 513

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 436 744	2 003 510
Övriga fordringar	501 194	645 640
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 937 938	2 649 150

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 456	457 595
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	420 456	457 595

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 Hypotek AB	2,81%	2027-01-11	6 553 050	165 900
Swedbank Hypotek AB	0,95%	2026-11-11	5 295 060	132 380
Swedbank Hypotek AB	1,84%	2026-12-28	362 500	50 000
Nordea Hypotek AB	4,32%	2028-01-05	1 580 000	100 000
Nordea Hypotek AB	4,45%	2026-11-04	2 082 500	70 000
Nordea Hypotek AB	3,20%	2030-06-05	6 857 450	154 100
			22 730 560	672 380

Långfristig del	14 570 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 740 060
Kortfristig del	8 160 060
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	672 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 689 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	2 700	2 700
	Momsskuld	15 075	0
	Inre fond	41 533	41 533
	Övriga kortfristiga skulder	3 845	9 085
	<i>Summa Övriga skulder</i>	63 153	53 318
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	649 658	625 413
	Upplupna räntekostnader	70 517	61 302
	Övriga upplupna kostnader	425 509	257 882
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 145 684	944 597

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-19.

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 Klangen i Nynäshamn
Org.nr 712400-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klangen i Nynäshamn för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annie Östlingsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Klangen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Jarl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:21:16



Marianne Höglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:02:36



Elisabet Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:08:55



Lena Porgerus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:41:06



Alexander Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:14:30



Angela Hederstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:55:16



Annie Östlingsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 04:12:00



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:15:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Klangen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annie Östlingsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 04:13:41



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:14:53



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.