







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 336 kr/kvm	**Investeringsbehov** 691 kr/kvm	**Skuldsättning** 7 633 kr/kvm
Räntekänslighet 8 %	**Energikostnad** 113 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 000 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 336 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet samt upptagandet av nya lån motsvarar kommande investerningar och underhåll.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 691 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som vi arberat efter och uppdaterar årligen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 7 633 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättning beror på lån som tagits i samband med större undehållsarbeten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

På grund av nya lån så har räntekänsligheten ökat något men ligger fortfarande inom rimlig nivå.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 113 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Energikostnaden har minskat med anledning av lägre elkostnad.
Vi har en låg energikostnad på grund av vår bergvärmeanläggning.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 000 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer löpande kostnader och intäkter och justerar årsavgiften efter de förutsättningar som är.

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 Sandskogen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716417-9934 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1983.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 3 B		1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 525
31	p-platser	0
Totalt 128 objekt		**9 525**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 54 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Barken ga:3	G:A		689/1000	Bergvärmeanläggning
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elinor Lindström	Ordförande
Lena Porgerus	Ledamot
Helena Lindstedt	Ledamot
Jonnie Roupé	Ledamot
Hampus Nord	Ledamot
Reece Gargini	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elinor Lindström, Jonnie Roupé samt Hampus Nord

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elinor Lindström, Helena Lindstedt, Jonnie Roupé och Reece William J Gargini.

Revisorer har varit: Per Sundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mattias Genberg (sammankallande) samt Jenni Genberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhåll- och investeringssplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhåll- och investeringsplanen uppdaterades 2025-11-13 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Föreningens underhåll- och investeringsbehov är 691 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om ianspråktagande från föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

Under räkenskapsåret har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning klart fasad Föreningslokal
2025	Stamspolning
2025	Slamsugning brunnar
2025	Återställning efter två stycken bränder på Bogvägen 99-105

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

Årtal	Åtgärd
2027	OVK + injustering ventilationskanaler
2028	Byte av garageportar
2029	Byte av belysningsstolpar
2029	Slamsugning brunnar
2030	OVK
2031	Stamspolning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	336	281	363	397	377
Skuldsättning, kr/kvm	7 633	7 806	6 919	4 986	5 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 633	7 806	6 919	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	113	122	155	79	76
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	972	925	841	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 254	1 020	993	868	851
Nettoomsättning, tkr	9 698	9 434	9 088	8 268	8 110
Resultat efter finansiella poster, tkr	788	121	1 909	2 475	2 213
Soliditet, %	19	18	20	23	20

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 023 988	0	0	3 023 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 319 744	0	-384 502	2 935 242
S:a bundet eget kapital, kr	**6 343 732**	**0**	**-384 502**	**5 959 230**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 770 956	120 818	384 502	11 276 276
Årets resultat, kr	120 818	-120 818	788 374	788 374
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**10 891 774**	**0**	**1 172 876**	**12 064 650**
S:a eget kapital, kr	**17 235 506**	**0**	**788 374**	**18 023 880**

* Under året har ianspråktagande skett med 384 503 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 891 774
Årets resultat, kr	788 374
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 503
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**12 064 651**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**12 064 651**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 697 977	9 433 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 247 557	277 056
Summa Rörelseintäkter		**11 945 535**	**9 711 054**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 455 893	-4 709 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 193	-188 789
Personalkostnader	Not 6	-316 085	-401 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 023 287	-1 290 995
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 002 866
Summa Rörelsekostnader		**-8 965 458**	**-7 593 326**
Rörelseresultat		**2 980 077**	**2 117 728**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 211	24 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 212 914	-2 021 281
Summa Finansiella poster		**-2 191 703**	**-1 996 910**
Resultat efter finansiella poster		**788 374**	**120 818**
Resultat före skatt		**788 374**	**120 818**
Årets resultat		**788 374**	**120 818**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	86 700 296	88 458 444
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	12 980	16 294
Summa Materiella anläggningstillgångar		**86 713 276**	**88 474 738**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 542	1 542
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 542**	**1 542**
Summa Anläggningstillgångar		**86 714 818**	**88 476 280**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		117	7 984
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 490 264	3 248 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	380 721	348 865
Summa Kortfristiga fordringar		**5 871 102**	**3 605 844**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 300 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	96 384	95 221
Summa Kassa och bank		**96 384**	**95 221**
Summa Omsättningstillgångar		**5 967 486**	**5 001 065**
Summa Tillgångar		**92 682 304**	**93 477 345**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 023 988	3 023 988
Fond för yttre underhåll		2 935 242	3 319 744
Summa Bundet eget kapital		**5 959 230**	**6 343 732**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 276 276	10 770 956
Årets resultat		788 374	120 818
Summa Fritt eget kapital		**12 064 650**	**10 891 774**
Summa Eget kapital		**18 023 880**	**17 235 506**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 554 769	44 866 533
Summa Långfristiga skulder		**47 554 769**	**44 866 533**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 146 158	29 486 642
Leverantörsskulder		685 813	580 840
Skatteskulder		47 736	61 349
Övriga kortfristiga skulder		18 407	20 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 205 541	1 226 360
Summa Kortfristiga skulder		**27 103 654**	**31 375 306**
Summa Skulder		**74 658 423**	**76 241 839**
Summa Eget kapital och skulder		**92 682 304**	**93 477 345**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 980 077	2 117 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 023 287	1 290 995
Övriga justeringar	0	1 002 866
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 023 287**	**2 293 861**
Erhållen ränta	26 844	18 738
Erlagd ränta	-2 225 373	-2 035 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 804 835**	**2 395 108**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	125 971	-67 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 291	-1 484 520
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**207 262**	**-1 552 075**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 012 097**	**843 034**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-261 825	-13 627 588
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-261 825**	**-13 627 588**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 652 248	-1 552 248
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 652 248**	**8 447 752**
Årets kassaflöde	**1 098 024**	**-4 336 802**
Likvida medel vid årets början	**4 150 469**	**8 487 270**
Likvida medel vid årets slut	**5 248 493**	**4 150 469**

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.

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 in 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). Kostnad för el och kallvatten ingår inte i årsavgiften.

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

Dokument-ID 092221155557573920275 Signerat EL, HN, LP, HL, RWJG, JR, PS, AM

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 347 568	9 075 372
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	180 420	180 420
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 400	60 600
	Hyror förbrukningsbaserad	90 722	101 858
	Övriga primära intäkter	16 867	15 748
	Summa Bruttoomsättning	**9 697 977**	**9 433 998**
	Summa Nettoomsättning	**9 697 977**	**9 433 998**

I årsavgiften ingår kostnad för värme, varmvatten, TV och bredband sam upplåtelse av garageplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	2 226 620	277 056
	Övriga sekundära intäkter	20 937	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**2 247 557**	**277 056**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-778 356	-841 548
	Snö och halk-bekämpning	-109 888	-218 806
	Reparationer	-357 518	-447 521
	Planerat underhåll	-384 503	-261 745
	Försäkringsskador	-2 246 535	-407 840
	El	-212 469	-218 478
	Uppvärmning	-692 532	-804 017
	Vatten	-170 038	-140 854
	Sophämtning	-237 763	-199 463
	Fastighetsförsäkring	-394 357	-334 606
	Kabel-TV och bredband	-190 519	-190 534
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-676 643	-639 705
	Övriga driftkostnader	-4 774	-4 287
	Summa Driftskostnader	**-6 455 893**	**-4 709 403**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 203	-37 561
	Administrationskostnader	-22 621	-32 179
	Extern revision	-28 750	-11 500
	Medlemsavgifter	-57 126	-55 425
	Föreningsverksamhet	-26 923	-45 178
	Övriga förvaltningskostnader	-570	-6 945
	Summa Övriga externa kostnader	**-170 193**	**-188 789**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-237 676	-299 460
	Revisionsarvode	-4 580	0
	Övriga arvoden	-3 438	-16 656
	Sociala avgifter	-54 891	-78 657
	Övriga personalkostnader	-15 500	-6 500
	Summa Personalkostnader	**-316 085**	**-401 273**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering av gammalt tak & fasad	0	-1 002 866
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-1 002 866**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 240 054	72 159 803
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 000	2 744 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 216 441	3 216 441
	Årets investeringar	261 825	33 646 295
	Utrangering, gammalt tak & fasad	0	-3 566 044
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**108 462 320**	**108 200 495**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-19 742 051	-21 014 509
	Årets avskrivningar	-2 019 973	-1 290 889
	Återförda avskrivningar	0	2 563 347
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-21 762 024**	**-19 742 051**
	Utgående redovisat värde	**86 700 296**	**88 458 444**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 675 000	87 675 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 457 000	50 257 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**141 132 000**	**137 932 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	75 631 000	75 631 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**75 631 000**	**75 631 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	249 871	233 301
	Årets investeringar	0	16 570
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**249 871**	**249 871**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-233 577	-233 301
	Årets avskrivningar	-3 314	-276
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-236 891**	**-233 577**
	Utgående redovisat värde	**12 980**	**16 294**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 042	1 042
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 542**	**1 542**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 152 109	2 755 248
	Övriga fordringar	338 155	493 747
	Summa Övriga fordringar	**5 490 264**	**3 248 995**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	5 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 721	343 232
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**380 721**	**348 865**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	96 384	95 221
	Summa Kassa och bank	**96 384**	**95 221**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-09-24	2 200 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2,46%	2026-01-28	3 967 650	23 740
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2028-05-24	9 750 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,06%	2030-10-25	7 840 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	3,77%	2026-06-17	9 700 000	200 000
Stadshypotek AB	2,19%	2027-01-30	7 908 750	95 000
Stadshypotek AB	0,93%	2026-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,46%	2029-04-30	1 625 771	287 012
Stadshypotek AB	3,20%	2026-01-02	250 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2030-04-30	2 520 000	180 000
Stadshypotek AB	3,17%	2029-04-30	7 957 200	91 200
Stadshypotek AB	3,23%	2028-01-30	8 981 556	95 296
			72 700 927	**1 452 248**

Långfristig del	47 554 769
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 228 508
Lån som ska konverteras inom ett år	23 917 650
Kortfristig del	25 146 158
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 452 248
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 808 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	827 660	797 673
Upplupna räntekostnader	217 649	230 108
Övriga upplupna kostnader	160 232	198 579
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 205 541**	**1 226 360**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-13.

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 Sandskogen i Nynäshamn, org.nr. 716417-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Sundberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Elinor Lindström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:31:09

Hampus Nord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 16:09:34

Lena Porgerus
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:57:51

Helena Lindstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:30:14

Reece William James Gargini
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:38:53

Jonnie Roupé
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:50:17

Per Sundberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:19:04

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 15:13:14

Revisionsberättelse 2025

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

Per Sundberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:23:36

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 15:12:46

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.