







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 395 kr/kvm	**Investeringsbehov** 137 kr/kvm	**Skuldsättning** 8 162 kr/kvm
Räntekänslighet 8 %	**Energikostnad** 14 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 977 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Vitsippan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 395 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 ligger över genomsnittet enligt HSBs riktvärden och anses bra. Sparbehovet är beräknat utifrån att föreningen ska klara allt förväntat underhåll, utbetalningar och investeringar på en 50 årsperiod.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 137 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 arbetar med en långsiktig underhållsplan och de största investeringarna i närtid är takbyte och fönsterrenovering.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 8 162 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

Värdet ligger i det övre fältet i normalskalan enligt riktvärden. Föreningen amorterar ca. 3% (750 000 kr) av skulden per år. Genom en relativt hög amortering kan föreningen minska lånekostnaderna vilket medför ett ökat sparande och ett större handlingsutrymme för föreningen på sikt.

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

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Tillsammans med ett bra sparande räknar vi med att kunna möta eventuella ränteökningningar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 14 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

I föreningens energikostnad ingår endast externbelysning, el i garage och yttre lokaler

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

Nej, Fastigheten ägs av föreningen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 977 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 arbetar med en 50-årig underhålls och investeringsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Idag ser styrelsen att det finns ett stort underhållsbehov på fastigheten samtidigt som föreningens tillgångar är begränsade. Styrelsen anser att det är nödvändigt med 2-3 % höjning per år för en fortsatt bra nivå på sparandet

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 Vitsippan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716420-4575 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 1989.

Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marsta 5:9		1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 204
25	p-platser	0
36	garageplatser (upplåtna med bostadsrätterna)	0
Totalt 97 objekt		**3 204**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Marsta ga:2	G:A		36	Kommunikationsyta, väg och parkering samt belysning och antennanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sandra Blomqvist	Ordförande
Melker Skoglund	Ledamot
Marek Baraniak	Ledamot
Mirian Fedioutchek	Ledamot
John Stefan Pagard	Ledamot
Nicklas Bäärnhielm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Stefan Pagard, Nicklas Bäärnhielm och Mirian Fedioutchek.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sandra Blomqvist, Stefan Pagard och Mirian Fedioutchek.

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

Valberedning har varit: Cecilia Pagard (sammankallande) och Gun-Britt Ohlzon, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhålls- investeringsplanen uppdaterades 2025-11-13 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Enligt underhålls- och investeringsplanen uppgår det genomsnittliga investeringsbehovet till 137 kr/kvm och år.

Styrelsen har som ambition att så långt som möjligt finansiera större åtgärder med egna medel. Detta för att hålla ner höjning av avgifterna.
Föreningen har sedan föreningen bildades haft höga låne- och räntekostnader. Under åren 2015–2022 var bostadsräntorna historiskt låga, föreningen hade därigenom möjlighet att göra ett visst ökat underhåll i fastigheten, ökade räntekostnader och kostnader för taxebundna utgifter kommer att göra att de ekonomiska förutsättningarna under den närmaste

framtiden kommer att försämras.

Föreningen bytte under 2022–2023 tak på en del av bostadslängorna som ansågs vara i sämre skick, och utförde en taktvätt på resterande. Styrelsen beräknade då att de tvättade taken skulle hålla mer än 10 år ytterligare utan åtgärd. Efter takrenovering på längan 21-31 har dock större renoveringsbehov framkommit, varpå en tidigareläggning av vidare takomläggningsarbete behövs.

Allt högre krav ställs från myndigheter inom energi- och miljöområdet. Den 1 januari 2024 inkom en lag om obligatorisk sortering av matavfall, vidare blir det krav på bostadsnära förpackningsinsamling. Lagen träder fullt ut i kraft den 1 januari 2027. Föreningen har och kommer att genomföra åtgärder för att dessa krav blir uppfyllda.

Föreningen har investerat i 8 laddstolpar för elbilar varav 3 laddare lades i förråd för kommande behov. Föreningen har utfört underhåll och åtgärder på fläktar och ventilationssystem vid behov.

Underhållsbehovet i föreningen under den närmaste tvåårsperioden är förbättring av asfaltytor och betongtrappor, målning utsida av fönster och garageportar. Vissa fönster är i mycket dåligt skick och kommer att behöva bytas ut, i övrigt görs allt planerat underhåll vid behov. Underhållsplanen revideras årligen och vid behov tidigareläggs åtgärder, eller så kan de skjutas på framtiden.

Föreningen bildades 1989 och sedan dess har de största åtgärderna varit: byte av samtliga värmepannor (under åren 2004-2012), byte av samtliga ventilationsaggregat (2015), byte av samtliga garageportar (2016) och nu senast omläggning av tak på tre huskroppar (hösten 2022), installation av fem stycken laddboxar i fem garage (2023). Under 2024 renoverades taket på längan 21-31.

Årtal	Åtgärd
2004-2012	Byte av samtliga värmepannor.
2015	Byte av samtliga ventilationsaggregat.
2016	Byte av samtliga garageportar.
2022	Omläggning av tak på tre huskroppar.
2023	Laddboxar
2024	Renovering av tak på längan 21-31
2025	Byte av invattenventiler i samtliga lägenheterna

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

Årtal	Åtgärd
2026	Arbete med fönsterrenovering kan påbörjas utifrån ekonomiska förutsättningar
2026	Åtgärd av nedslag på OVK utförd 2024
2028	Fortsatt arbete med omläggning av tak om budget tillåter

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	395	308	349	393	352
Skuldsättning, kr/kvm	8 162	8 356	8 546	8 785	8 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 162	8 356	8 546	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	14	13	11	9	9
Årsavgifter, kr/kvm	977	940	926	903	881
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	958	944	920	895
Nettoomsättning, tkr	3 179	3 068	3 020	2 942	2 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	659	380	614	696	673
Soliditet, %	20	18	17	15	13

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	2 882 988	0	0	2 882 988
Underhållsfond, kr	983 494	0	55 889	1 039 382
S:a bundet eget kapital, kr	**3 866 482**	**0**	**55 889**	**3 922 370**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 820 910	379 946	-55 889	2 144 968
Årets resultat, kr	379 946	-379 946	659 395	659 395
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 200 856**	**0**	**603 506**	**2 804 363**
S:a eget kapital, kr	**6 067 338**	**0**	**659 395**	**6 726 733**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157639 kr samt ianspråktagande skett med 101 750 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	2 200 857
Årets resultat, kr	659 395
Reservation till underhållsfond, kr	-157 639
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 804 363**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 804 363**

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	3 179 283	3 068 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	667	19
Summa Rörelseintäkter		**3 179 950**	**3 068 033**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 020 848	-1 011 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 563	-118 842
Personalkostnader	Not 6	-119 304	-130 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-503 539	-503 539
Summa Rörelsekostnader		**-1 769 254**	**-1 764 068**
Rörelseresultat		**1 410 696**	**1 303 965**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 128	35 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 429	-959 749
Summa Finansiella poster		**-751 301**	**-924 019**
Resultat efter finansiella poster		**659 395**	**379 946**
Resultat före skatt		**659 395**	**379 946**
Årets resultat		**659 395**	**379 946**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 696 394	31 199 933
Summa Materiella anläggningstillgångar		**30 696 394**	**31 199 933**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 000	1 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 000**	**1 000**
Summa Anläggningstillgångar		**30 697 394**	**31 200 933**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120	7 864
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 607 628	1 014 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 353	88 338
Summa Kortfristiga fordringar		**1 650 101**	**1 110 739**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 262	6 186
Summa Kassa och bank		**6 262**	**6 186**
Summa Omsättningstillgångar		**2 656 363**	**2 116 925**
Summa Tillgångar		**33 353 757**	**33 317 859**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 882 988	2 882 988
Fond för yttre underhåll		1 039 383	983 494
Summa Bundet eget kapital		**3 922 371**	**3 866 482**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 144 968	1 820 910
Årets resultat		659 395	379 946
Summa Fritt eget kapital		**2 804 362**	**2 200 857**
Summa Eget kapital		**6 726 733**	**6 067 338**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	274 413	19 847 298
Summa Långfristiga skulder		**274 413**	**19 847 298**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 877 010	6 926 505
Leverantörsskulder		22 916	71 779
Skatteskulder		11 893	11 893
Övriga kortfristiga skulder		0	1 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	440 792	391 723
Summa Kortfristiga skulder		**26 352 611**	**7 403 222**
Summa Skulder		**26 627 024**	**27 250 520**
Summa Eget kapital och skulder		**33 353 757**	**33 317 859**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 410 696	1 303 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 539	503 539
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**503 539**	**503 539**
Erhållen ränta	28 662	36 112
Erlagd ränta	-758 711	-982 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 184 187**	**860 647**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	96 772	1 621
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 834	-98 558
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**74 938**	**-96 937**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 259 124**	**763 710**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-622 380	-607 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-622 380**	**-607 380**
Årets kassaflöde	**636 744**	**156 330**
Likvida medel vid årets början	**1 969 197**	**1 812 867**
Likvida medel vid årets slut	**2 605 941**	**1 969 197**

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 130 920	3 010 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	31 500	31 500
	Hyror förbrukningsbaserad	10 448	10 908
	Övriga primära intäkter	6 416	15 167
	Summa Bruttoomsättning	**3 179 283**	**3 068 015**
	Summa Nettoomsättning	**3 179 283**	**3 068 015**

I årsavgiften ingår kostnad för värme, varmvatten, sophantering samt upplåtelse av garageplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	667	19
	Summa Övriga rörelseintäkter	**667**	**19**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-280 988	-289 308
	Snö- och halkbekämpning	-50 983	-40 812
	Reparationer	-82 188	-87 625
	Planerat underhåll	-101 750	-104 751
	El	-46 046	-42 924
	Sophämtning	-79 524	-68 928
	Fastighetsförsäkring	-106 788	-104 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 782	-228 780
	Övriga driftkostnader	-43 800	-43 565
	Summa Driftskostnader	**-1 020 848**	**-1 011 154**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 290	-10 972
	Administrationskostnader	-51 051	-49 020
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-21 588	-21 900
	Föreningsverksamhet	-23 388	-15 125
	Övriga förvaltningskostnader	-13 246	-6 825
	Summa Övriga externa kostnader	**-125 563**	**-118 842**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-90 760	-102 350
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-25 544	-28 184
	Summa Personalkostnader	**-119 304**	**-130 534**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-487 005	-487 005
	Avskrivning på markanläggning	-10 493	-10 493
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 042	-6 042
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-503 539**	**-503 539**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 456 657	37 456 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 570 000	1 570 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	195 550	195 550
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**39 222 207**	**39 222 207**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 022 274	-7 518 735
	Årets avskrivningar	-503 539	-503 539
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 525 813**	**-8 022 274**
	Utgående redovisat värde	**30 696 394**	**31 199 933**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 160 000	23 160 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 344 000	7 344 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**30 504 000**	**30 504 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	39 076 000	39 076 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**39 076 000**	**39 076 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 000**	**1 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 599 679	963 010
	Övriga fordringar	7 949	51 526
	Summa Övriga fordringar	**1 607 628**	**1 014 536**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 222	1 757
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 131	86 581
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**42 353**	**88 338**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**1 000 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nynäshamns Kommun	2,92%	2026-01-06	5 410 583	500 000
Swedbank Hypotek AB	3,18%	2026-01-28	604 165	26 020
Stadshypotek AB	2,12%	2026-04-30	5 587 322	58 508
Stadshypotek AB	2,12%	2026-04-30	7 594 686	79 524
Stadshypotek AB	4,56%	2026-04-30	6 665 290	68 364
Stadshypotek AB	2,90%	2028-04-30	289 377	14 964
			26 151 423	**747 380**

Långfristig del	274 413
Nästa års amortering av långfristig skuld	14 964
Lån som ska konverteras inom ett år	25 862 046
Kortfristig del	25 877 010
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	747 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 989 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	256 326	241 395
	Upplupna räntekostnader	132 160	111 442
	Övriga upplupna kostnader	52 306	38 886
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**440 792**	**391 723**

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 Brf Vitsippan i Nynäshamn, org.nr. 716420-4575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan 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 Vitsippan 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

Ewelina Gzik
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sandra Blomqvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 00:13:34

John Stefan Pagard
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:07:57

Nicklas Bäärnhielm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:29:49

Melker Skoglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 09:53:31

Mirian Fedioutchek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:53:14

Marek Baraniak
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:23:34

Ewelina Alicja Gzik
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:31:30

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:39:50

Revisionsberättelse 2025

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

Ewelina Alicja Gzik
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:32:26

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:39:22

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.