







Årsredovisning 2025

HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar med säte i Uppsala org.nr. 716422-2502 får härmed upprätta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar 38:2	1991-01-01	1991
Östhammar 39:5	1990-01-01	1990
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 060
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	429
4	lokaler (hyresrätt)	208
Totalt 68 objekt		**4 697**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 29 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Östhammar Östhammar GA:3	G:A		50 / 100	Plank
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenth Axelsson	Ordförande	2017-08-25
Margitte Bohlin	Ledamot	2018-02-28
Kristina Karl-Eriksdotter	Ledamot	2017-08-25
Jonas Trässman	Ledamot	2018-05-18
Anki Öberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2018-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margitte Bohlin och Jonas Trässman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Axelsson, Kristina Karl-Eriksdotter, Jonas Trässman och Marcela Covarrubias (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Richard Björk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Seidy Eriksson (sammankallande) och Solveig Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Målsättningen är att allt skall fungera väl och vara välskött ifråga om föreningens fastigheter och utemiljö. Nöjda boenden och lokalinnehavare är det övergripande målet med verksamheten.
Föreningens fastighetsskötare Christer Borgström samt enligt avtal med HSB Uppsala anlitad förvaltare Marcela Covarrubias arbetar tillsammans med styrelsen inklusive HSB-ledamoten Ann-Kristin Öberg för att nämnda målsättningar skall vara tillgodosedda.

Vad gäller fritidsaktiviteter har två mycket uppskattade aktiviteter genomförts under året dels en sommarfest med levande musik och dels en sammankomst före julafton med bland annat glögg och julmusik.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.
En extrastämma hölls 2025-11-27 där nya stadgar antogs i en andra läsning. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
De nya stadgarna har inte registrerats på Bolagsverket vid årsredovisningens upprättande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 264 721 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 071 847 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Kassaflödesanalys
Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-06-24.
Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 220 461 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 290 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 276 116 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Löpande underhåll och service har under året genomförts i enlighet med följande avtal:

- Airteam AB - Garantiåtagande - Ventilationsutrustning
- Kone AB - Hissar och larmservice
- Vesam AB - Datatjänster undercentralen
- Skadeservice AB - Jourtjänster och städning
- HSB Uppsala - Underhållsplanering och kontroll av elanläggning
- Ragn-Sells Recycling AB - Rengöring soptunnor
- Callidus AB - Service av avhärdningsanläggningen

Här tillkommer allt löpande yttre och inre underhåll av föreningens fastigheter inklusive utemiljö samt snöröjning och sandning som skötts på ett föredömligt sätt av föreningens fasighetsskötare Christer Borgström.
Ett antal av föreningens boende hjälper också till med olika sysslor exempelvis pappersinsamlingar, snöskottning, skötsel av planteringar samt hjälp med TV- och datorproblem. En boende har för föreningen på ett förtjänstfullt sätt upprättat en beredskapsplan omfattande olika scenarior samt varit styrelsen behjälplig med sammanfattningen till medlemmarna med anledning av enkäten om ventilationen. En annan boende har engagerat sig i att hitta lösningar för att vi skall kunna nyttja ventilationssystemet på bästa sätt vilket bland annat har resulterat i att föreningen har gjort en beställning hos Swegon för att bland annat komma till rätta med problem vad gäller inställningar av sommarnattskyla.

Under året har följande underhåll enligt föreningens underhållsplan samt tillkommande investeringar utförts:

- Betongtrappan vid hus A har lagats
- Strykning av utsidan av entré hus A och strykning av dörrar med glasruta i hus A har genomförts
- 153 st termostatventiler har ersatts med nya
- Tvätt av fastigheternas fasader har genomförts i de delar behov av rengöring förelåg
- Ny tumlare har installerats i tvättstugan
- Ny varmvattenberedare har installerats i undercentralen
- Ny armatur har installerats i trapphusen Stora Nygatan 9 och 13
- En drönare har anskaffats för syn av tak, stuprännor m.m.

Avtal om inköp och installation av fuktvarningsystem har tecknats med Tryva AB angående installation av 20 st vattensensorer som i början av år 2026 kommer att installeras under trappen i ett antal lägenheter samt i undercentralen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Bergvärme har installerats
- Utbyte till nya fönsterbågar i aluminium har skett

- Omfattande ommålningar har genomförts
- Nya spisfläktar och aggregat har installerats
- Utrustningen i tvättstugan har uppdaterats
- Utrustningen i undercentralen har kontinuerligt ersatts då behov förelegat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

- Hus A, ommålning av trädetaljer vid trapphus och hiss, helmålning av entré/trapphus, rengöring/blästring av betonggolv, omfogning och lagning av kakelväggar, justering/utbyte akustikplattor på undertak, byte termostatventiler samt byte takfläktar och väggfläktar
- Hus D och E, Stora Nygatan 9 och 13, helmålning av entré/trapphus och enkelt utrymme samt våtrum, rengöring/blästring av betonggolv, omfogning och lagning av kakelväggar, justering/utbyte akustikplattor på undertak samt byte plastgolv med uppvikt sockel
- Hus H, Guldskärsgatan 6, strykning av trädörrar
- Alla lägenheter och affärslokaler, OVK - besiktning samt rensning ventilationskanaler.

Härutöver kommer följande att genomföras

- Lagning och målning av delar av fastigheternas fasader
- Lagning av vissa asfaltytor totalt 160 kvm
- Målning av träplank 210 kvm, trästaket 24 m och avbärarräcken 44 m
- Blästring

Den totala kostnaden för ovanstående underhåll/investeringar beräknas preliminärt uppgå till ca. 760 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	369	373	428	388
Skuldsättning, kr/kvm	6 003	6 093	6 230	6 364	6 493
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 281	6 374	6 517	6 658	6 792
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	128	129	125	135	128
Årsavgifter, kr/kvm	920	920	920	920	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	83	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	958	957	954	953	951
Nettoomsättning, tkr	4 490	4 488	4 482	4 475	4 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	-268	-31	336	739	-1 469
Soliditet, %	32	32	32	31	29

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

- **Sparande**: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning**: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet**: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad**: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter**: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %**: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm**: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr**: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr**: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %**: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och räntekostnader.
Årets kassaflöde är positivt med 439 717 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår til 278 kr/m2.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	6 859 006	0	0	6 859 006
Upplåtelseavgifter, kr	1 442 000	0	0	1 442 000
Underhållsfond, kr	3 370 658	0	-150 197	3 220 461
S:a bundet eget kapital, kr	**11 671 664**	**0**	**-150 197**	**11 521 467**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 220 718	-31 347	150 197	2 339 568
Årets resultat, kr	-31 347	31 347	-256 103	-267 721
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 189 371**	**0**	**-105 906**	**2 071 847**
S:a eget kapital, kr	**13 861 035**	**0**	**-256 103**	**13 593 314**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 403 081 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.
Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 290 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 276 116 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	2 189 370
Årets resultat, kr	-267 721
Reservation till underhållsfond, kr	-529 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	679 197
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 071 846**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 071 846**

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	4 490 146	4 488 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 485	3 820
Summa Rörelseintäkter		**4 500 630**	**4 492 291**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 127 436	-1 928 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 848	-121 075
Personalkostnader	Not 6	-332 074	-354 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 297 061	-1 360 693
Summa Rörelsekostnader		**-3 964 419**	**-3 764 477**
Rörelseresultat		**536 211**	**727 814**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 596	61 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-873 528	-820 970
Summa Finansiella poster		**-803 932**	**-759 161**
Resultat efter finansiella poster		**-267 721**	**-31 347**
Resultat före skatt		**-267 721**	**-31 347**
Årets resultat		**-267 721**	**-31 347**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 685 855	38 706 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	508 645	591 153
Summa Materiella anläggningstillgångar		**38 194 500**	**39 297 935**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**38 195 000**	**39 298 435**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		250	9 706
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 410 599	1 070 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	194 088	188 550
Summa Kortfristiga fordringar		**1 604 937**	**1 268 535**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 858 000	2 758 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 858 000**	**2 758 000**
Summa Omsättningstillgångar		**4 462 937**	**4 026 535**
Summa Tillgångar		**42 657 937**	**43 324 971**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 301 006	8 301 006
Fond för yttre underhåll		3 220 461	3 370 658
Summa Bundet eget kapital		**11 521 467**	**11 671 664**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 339 568	2 220 718
Årets resultat		-267 721	-31 347
Summa Fritt eget kapital		**2 071 847**	**2 189 370**
Summa Eget kapital		**13 593 314**	**13 861 034**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 155 680	12 047 746
Summa Långfristiga skulder		**17 155 680**	**12 047 746**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 039 153	16 565 015
Leverantörsskulder		133 612	42 050
Skatteskulder		5 613	13 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	110 078	125 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	620 486	669 495
Summa Kortfristiga skulder		**11 908 942**	**17 416 190**
Summa Skulder		**29 064 622**	**29 463 936**
Summa Eget kapital och skulder		**42 657 937**	**43 324 971**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	536 211	727 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 297 061	1 360 693
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 297 061**	**1 360 693**
Erhållen ränta	69 087	51 111
Erlagd ränta	-914 349	-797 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**988 010**	**1 342 106**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 826	-21 979
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 435	18 016
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**63 261**	**-3 964**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 051 271**	**1 338 142**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-193 626	-191 849
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-193 626**	**-191 849**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-417 928	-642 928
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-417 928**	**-642 928**
Årets kassaflöde	**439 717**	**503 365**
Likvida medel vid årets början	**3 758 875**	**3 255 510**
Likvida medel vid årets slut	**4 198 593**	**3 758 875**

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 maskiner och inventarier:	5-10 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. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 811 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 733 800	3 733 800
	Årsavgifter lokaler	394 163	394 164
	Hyror lokaler	224 124	221 280
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 840	113 565
	Hyror förbrukningsbaserad	0	757
	Övriga primära intäkter	39 044	33 780
	Summa Bruttoomsättning	**4 499 971**	**4 497 346**
	Hyresbortfall	-9 825	-8 875
	Summa	**-9 825**	**-8 875**
	Summa Nettoomsättning	**4 490 146**	**4 488 471**

I årsavgiften ingår sophämtning, uppvärmning, varmvatten, vattenförbrukning, kabel-TV och bredband. Hushållsel ingår ej.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	10 485	3 820
	Summa Övriga rörelseintäkter	**10 485**	**3 820**

*Avser korrigeringar av uppbokade arvoden i föregående års bokslut. Endast en bokföringsteknisk justering

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-325 691	-342 627
	Snö och halk-bekämpning	-13 245	-22 438
	Reparationer	-384 628	-83 119
	Planerat underhåll	-276 116	-403 081
	El	-38 652	-37 668
	Uppvärmning	-354 367	-374 075
	Vatten	-209 596	-161 908
	Sophämtning	-109 340	-102 406
	Fastighetsförsäkring	-123 771	-113 551
	Kabel-TV och bredband	-147 367	-147 353
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 664	-140 200
	Summa Driftskostnader	**-2 127 436**	**-1 928 424**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 453	-629
	Administrationskostnader	-6 216	-6 210
	Extern revision	-14 500	-15 000
	Konsultkostnader	-87 544	-24 057
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-49 921	-38 366
	Övriga förvaltningskostnader	-9 715	-17 312
	Summa Övriga externa kostnader	**-207 848**	**-121 075**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-78 000	-84 300
	Revisionsarvode	-2 600	-2 600
	Övriga arvoden	-3 800	-2 600
	Löner och övriga ersättningar	-174 944	-185 705
	Sociala avgifter	-72 730	-79 080
	Summa Personalkostnader	**-332 074**	**-354 285**

Föreningen har en anställd fastighetsskötare.

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	-1 214 552	-1 278 184
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-82 509	-82 509
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 297 061**	**-1 360 693**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	843	1 045
	Ränteintäkter placeringar	68 627	60 459
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	126	305
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**69 596**	**61 809**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-873 528	-820 970
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-873 528**	**-820 970**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 874 394	60 768 689
	Ingående anskaffningsvärde mark	747 000	747 000
	Årets investeringar	193 625	105 705
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**61 815 019**	**61 621 394**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 914 612	-21 636 427
	Årets avskrivningar	-1 214 552	-1 278 184
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 129 164**	**-22 914 611**
	Utgående redovisat värde	**37 685 855**	**38 706 783**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	39 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 819 000	3 746 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 099 000	9 099 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	993 000	1 146 000
Summa	**61 911 000**	**53 591 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	48 339 000	48 339 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**48 339 000**	**48 339 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	897 259	811 115
	Årets investeringar	0	86 144
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**897 259**	**897 259**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-306 106	-223 597
	Årets avskrivningar	-82 509	-82 509
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-388 614**	**-306 106**
	Utgående redovisat värde	**508 645**	**591 153**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 398 593	1 058 875
	Övriga fordringar	12 006	11 404
	Summa Övriga fordringar	**1 410 599**	**1 070 279**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	133 659	123 771
	Upplupna ränteintäkter	35 870	35 361
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 559	29 419
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**194 088**	**188 550**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 800 000	2 700 000
	Bostadsrätter	58 000	58 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 858 000**	**2 758 000**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2025-12-31	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	1,43%	2026-03-30	32 475	129 900
Stadshypotek	3,14%	2026-10-30	5 852 296	62 260
Stadshypotek	3,24%	2026-12-30	4 924 482	50 768
Stadshypotek	3,33%	2028-01-30	4 522 024	100 000
Stadshypotek	2,96%	2027-06-30	600 975	0
Stadshypotek	3,33%	2030-12-01	6 099 606	129 900
SBAB	1,54%	2027-02-12	6 162 975	0
			28 194 833	**472 828**

Långfristig del	17 155 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	229 900
Lån som ska konverteras inom ett år	10 809 253
Kortfristig del	11 039 153
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	472 828
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 371 712
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	58 952	98 910
Källskatt	6 144	5 920
Övriga kortfristiga skulder	44 982	20 877
Summa Övriga skulder	**110 078**	**125 708**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	335 099	363 854
Upplupna räntekostnader	102 186	143 007
Övriga upplupna kostnader	183 201	162 634
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**620 486**	**669 495**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-02-24.

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.

Östhammar, datum enligt digital signering

Kenth Axelsson
Margitte Bohlin
Kristina Karl-Eriksdotter
Jonas Trässman
Ann-Kristin Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Richard Björk
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 352 Rådhuset i Östhammar , org.nr. 716422-2502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 352 Rådhuset i Östhammar 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening 352 Rådhuset i Östhammar 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Björk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ove Kenth Roger Axelsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:53:56

Margitte Bohlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 15:46:08

Ann-Kristin Öberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:00:47

Kristina Karl-Eriksdotter
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:17:43

Jonas Trässman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 15:11:27

Rickard Björk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 22:47:40

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:39:18

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rickard Björk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 22:51:26

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:36:46

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.