BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 284 kr/kvm	**Investeringsbehov** 13 742 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 292 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 272 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 037 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

377 777 065

Årsredovisning 2025

HSBs brf Rågen i Sundsvall

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 284 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

Vi är nöjda med vårt sparande. Målet är att alltid ligga mellan 250 och 300 kr/kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 13 742 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

Styrs av hur väl vi sköter underhållsplanen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 3 292 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

Skulderna är på en låg nivå och kommer att öka något kommande år, i och med nyinvesteringar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 3 %	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

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och att den är låg.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 272 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

Energikostnaderna ökar eftersom taxor för fjärrvärme, el och elnätsavgifter ökar kraftigt de senaste åren. Styrelsen har genomfört en energikartläggning som man arbetar efter.

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

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 1 037 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

Styrelsens målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

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 HSBs brf Rågen i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-5914 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rågen 10	1970-03-03	1972
Rågen 11	1970-03-03	1971
Rågen 8	1970-03-03	1974
Rågen 9	1970-03-03	1972
Totalt 4 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
540	p-platser	0
10	lokaler (hyresrätt)	185
673	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45 512
3	förråd	36
320	garageplatser	0
Totalt 1 546 objekt		**45 733**

Föreningens lägenheter fördelas på: 94 st 1 rok, 225 st 2 rok, 354 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Chatrine Berglund	Ordförande
Richard Stenströmer	Ledamot
Jan-Anders Jakobsson	Ledamot
Malin Nordqvist	Ledamot
Rickard Björk	Ledamot
Matthias Norell	Ledamot
Teodor Challis	Ledamot
John Landström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Chatrine Berglund, Richard Stenströmer och Jan-Anders Jacobsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Chatrine Berglund, Malin Nordqvist, Matthias Norell och Teodor Challis.

Revisorer har varit: Ann-Christine Hägglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Daniel Wedin, Tobias Sundell och Lisa Y Dolganova, valda vid föreningsstämman. Daniel Johansson har avgått på egen begäran.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-23, planen uppdaterades 2025-08-30.

HSB brf Rågen har under året genomfört många åtgärder som uppskattas av de boende. Nya fina områdesskyltar i trä har byggts av engagerade medlemmar för att ge ett trevligt intryck när man kommer till Rågen. Föreningens hissar har löpande bytts ut och i samband med det så har trapphusen målats om. Arbetet fortsätter även under nästa år.

Under de senaste 6 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018-2019	Takbesiktning samt renovering
2018-2019	Stenslipning av entréer samt bottenplan
2018-2019	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet
2019	Ny berså samt återplantering av träd
2019	Rensbrunnar
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar och byte av taggar
2019-2020	Införande av nytt parkeringssystem
2019-2020	Fortsatt arbete av takunderhåll
2019-2020	Markarbete samt asfaltering
2020-2021	Byte av entréportar samt entrétak
2019-2021	Upprättande av nya förhyrda parkeringsplatser
2021-2022	Nedtagande av träd och buskar, samt förnyande av markområde
2021-2022	Inventering/inköp av ny lekutrustning i form av gungor
2022	Byte av belysning husvagnsparkering
2022-2023	Nya tvättstugedörrar
2023	Renovering av traktorgarage
2023	Renovering av fritidslokalen
2023	Byggnation av sandficka
2022-2023	Större rengöring av garage
2024	Nya ytskikt på tak Nackstavägen 28, 30 och 32
2024	Införandet av nytt digitalt tvättstugebokningssystem
2024	Renovering av tvättstugor, inkl utrustning
2024	Markarbeten samt asfaltering
2024	Byte av hiss, målning av trapphus Nackstavägen 28, 30 och 32
2024	Byte av elmätare och installation av temperaturgivare i samtliga 673 lägenheter
2025	Hissbyte med tillhörande trapphusmålning
2025	Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter
2025	Byte av garageportar
2025	Påbörjat arbete med byte av porttelefoner
2025	Markarbete och trädfällning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Renovering av tvättstugor, inkl utrustning
2026-2027	Fortsatt arbete av takunderhåll
2026-2028	Målning av trapphus
2026-2027	Byte belysning parkeringsdäck
2026	Fortsatt byte av hissar
2028	Målning i källare, tvättstuga
2026-2027	Byte av samtliga porttelefoner
2026	Byte av undercentraler med tillhörande styrning

Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 795 och under året har det tillkommit 47 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 793.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	267	299	312	346
Skuldsättning, kr/kvm	3 292	3 367	3 444	3 523	3 602
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 305	3 381	3 460	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	272	272	237	224	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	984	946	867	854
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 011	966	948	943
Nettoomsättning, tkr	48 564	46 210	44 199	43 155	43 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 925	4 937	4 756	6 018	8 002
Soliditet, %	40	39	37	36	34

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	1 503 200	0	0	1 503 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	39 070 290	0	-1 702 374	37 367 916
S:a bundet eget kapital, kr	**40 573 490**	**0**	**-1 702 374**	**38 871 116**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	60 313 589	4 936 527	1 702 374	66 952 490
Årets resultat, kr	4 936 527	-4 936 527	2 924 556	2 924 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**65 250 116**	**0**	**4 626 930**	**69 877 046**
S:a eget kapital, kr	**105 823 606**	**0**	**2 924 556**	**108 748 162**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 794 374 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	65 250 116
Årets resultat, kr	2 924 556
Reservation till underhållsfond, kr	-2 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 794 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**69 877 046**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**69 877 046**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	48 564 488	45 813 073
Övriga rörelseintäkter		46 771	397 158
Summa Rörelseintäkter		**48 611 259**	**46 210 231**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-34 539 445	-30 887 209
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 018 810	-1 050 507
Personalkostnader	Not 5	-449 349	-379 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-6 249 746	-5 892 591
Summa Rörelsekostnader		**-42 257 350**	**-38 210 195**
Rörelseresultat		**6 353 909**	**8 000 036**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		638 106	1 442 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 067 459	-4 506 483
Summa Finansiella poster		**-3 429 353**	**-3 063 509**
Resultat efter finansiella poster		**2 924 556**	**4 936 527**
Resultat före skatt		**2 924 556**	**4 936 527**
Årets resultat		**2 924 556**	**4 936 527**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	236 151 461	220 938 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	620 649	714 925
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	12 442 761	5 204 871
Summa Materiella anläggningstillgångar		**249 214 871**	**226 858 368**
Summa Anläggningstillgångar		**249 214 871**	**226 858 368**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 277	116 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 245 577	6 673 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 973 613	3 376 329
Summa Kortfristiga fordringar		**14 305 467**	**10 166 521**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	10 100 000	100 000
Summa Kortfristiga placeringar		**10 100 000**	**100 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 086 870	37 021 117
Summa Kassa och bank		**1 086 870**	**37 021 117**
Summa Omsättningstillgångar		**25 492 337**	**47 287 638**
Summa Tillgångar		**274 707 208**	**274 146 006**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll		37 367 916	39 070 290
Summa Bundet eget kapital		**38 871 116**	**40 573 490**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 952 490	60 313 589
Årets resultat		2 924 556	4 936 527
Summa Fritt eget kapital		**69 877 046**	**65 250 116**
Summa Eget kapital		**108 748 162**	**105 823 606**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	112 969 172	104 052 524
Summa Långfristiga skulder		**112 969 172**	**104 052 524**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 457 242	49 803 592
Leverantörsskulder		4 936 120	3 440 577
Skatteskulder	Not 15	122 010	32 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 645 926	4 556 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 828 576	6 436 101
Summa Kortfristiga skulder		**52 989 874**	**64 269 876**
Summa Skulder		**165 959 046**	**168 322 400**
Summa Eget kapital och skulder		**274 707 208**	**274 146 006**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 353 909	8 000 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 249 746	5 892 591
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 249 746**	**5 892 591**
Erhållen ränta	88 883	1 442 332
Erlagd ränta	-4 094 389	-4 484 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 598 149**	**10 850 773**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 580	-116 351
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 093 278	1 937 555
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 091 698**	**1 821 204**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 689 847**	**12 671 977**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 606 249	-16 009 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-28 606 249**	**-16 009 938**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 429 702	-3 626 952
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 429 702**	**-3 626 952**
Årets kassaflöde	**-22 346 104**	**-6 964 913**
Likvida medel vid årets början	**42 741 008**	**49 705 922**
Likvida medel vid årets slut	**20 394 904**	**42 741 008**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 152 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	44 410 836	42 497 580
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 789 042	1 298 273
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 008 000	1 008 000
	Hyror lokaler	32 640	32 640
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 677 454	1 483 367
	Hyror förbrukningsbaserad	121 192	2 357
	Hyror övrigt	29 808	34 008
	Övriga primära intäkter	182 179	169 762
	Summa Bruttoomsättning	**49 251 151**	**46 525 987**
	Avgiftsbortfall	0	-18
	Hyresbortfall	-86 649	-112 882
	Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
	Summa	**-686 663**	**-712 914**
	Summa Nettoomsättning	**48 564 488**	**45 813 073**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 487 193	-7 230 384
	Snö och halk-bekämpning	-622 979	-900 387
	Reparationer	-3 371 239	-3 207 484
	Planerat underhåll	-3 794 374	-1 386 208
	Försäkringsskador	-1 089 837	-995 039
	El	-3 012 131	-3 493 783
	Uppvärmning	-5 619 013	-5 440 643
	Vatten	-3 806 908	-3 487 547
	Sophämtning	-2 171 964	-1 402 088
	Fastighetsförsäkring	-1 251 852	-1 135 042
	Kabel-TV och bredband	-1 314 045	-1 305 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-966 040	-876 920
	Övriga driftkostnader	-31 869	-25 967
	Summa Driftskostnader	**-34 539 445**	**-30 887 209**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-60 534	-69 010
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 922	-41 095
	Administrationskostnader	-428 391	-296 686
	Extern revision	-34 375	-37 750
	Konsultkostnader	-217 280	-264 776
	Medlemsavgifter	-209 900	-209 600
	Föreningsverksamhet	-8 173	-36 136
	Övriga förvaltningskostnader	-33 236	-95 454
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 018 810**	**-1 050 507**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-257 850	-199 395
	Revisionsarvode	-9 741	-8 925
	Övriga arvoden	-82 576	-64 755
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 978
	Sociala avgifter	-99 182	-72 449
	Övriga personalkostnader	0	-30 386
	Summa Personalkostnader	**-449 349**	**-379 888**

Not 6	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	-5 799 006	-5 441 851
	Avskrivning på markanläggning	-356 465	-356 465
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-94 276	-94 276
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-6 249 746**	**-5 892 591**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	280 237 524	269 392 591
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	14 927 335
	Årets investeringar	21 368 359	10 844 933
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**321 371 367**	**300 003 008**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-79 064 435	-73 266 120
	Årets avskrivningar	-6 155 470	-5 798 315
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-85 219 906**	**-79 064 435**
	Utgående redovisat värde	**236 151 461**	**220 938 572**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	239 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 013 000	127 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	291 000	265 000
Summa	**314 304 000**	**291 392 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	188 857 624	188 857 624
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**188 857 624**	**188 857 624**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 235 357	1 235 357
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 235 357**	**1 235 357**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-520 432	-426 157
	Årets avskrivningar	-94 276	-94 276
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-614 708**	**-520 432**
	Utgående redovisat värde	**620 649**	**714 925**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 204 871	39 866
	Värmeprojekt 8184 tkr, Hissbyte 4198 tkr	11 436 355	5 165 005
	Laddstation 79 tkr, Hissbyte 4 119 tkr	-4 198 465	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**12 442 761**	**5 204 871**

2024: Laddstation 79 240 kr , Värmeprojekt 148 906 kr, Takprojekt 857 500 kr, Hissbyte 4 119 225 kr
2025: Värmeprojekt 8 357 252 kr, IMD 49 275 kr, Hissbyte 4 198 225 kr. Takprojektet från 2024 har inte aktiverats utan kostnadsförts i sin helhet under 2025.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	9 208 034	5 619 891
	Övriga fordringar	1 037 543	1 053 944
	Summa Övriga fordringar	**10 245 577**	**6 673 835**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	549 865	642
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 423 748	3 375 687
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3 973 613**	**3 376 329**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	100 000	100 000
	SBAB bunden till 260105, ränta 2,45%	10 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**10 100 000**	**100 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	1	1
	SBAB	1 086 870	37 021 116
	Summa Kassa och bank	**1 086 870**	**37 021 117**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,60%	2027-05-25	21 057 600	690 000
Swedbank	2,48%	2026-04-28	25 316 290	400 000
Swedbank	3,56%	2031-02-25	17 200 000	400 000
Swedbank	1,17%	2028-03-24	16 900 000	400 000
Swedbank	4,15%	2029-09-25	16 700 000	400 000
Swedbank	1,58%	2031-11-25	16 500 000	400 000
Swedbank	1,23%	2029-08-24	2 425 524	160 000
Swedbank	1,23%	2029-08-24	2 100 000	160 000
Swedbank	1,23%	2029-08-24	3 740 000	0
Swedbank	1,15%	2026-06-17	5 047 200	152 000
Swedbank	4,20%	2027-02-25	9 230 500	100 000
Stadshypotek	2,58%	2026-09-30	883 000	20 000
Stadshypotek	2,58%	2026-09-30	2 345 300	40 000
Stadshypotek	1,02%	2026-04-30	1 050 000	100 000
Stadshypotek	3,89%	2027-04-30	4 819 500	51 000
Stadshypotek	4,20%	2027-07-30	1 338 590	14 280
Stadshypotek	4,20%	2027-07-30	1 396 265	14 892
Stadshypotek	4,20%	2027-07-30	1 547 545	16 508
Stadshypotek	3,70%	2028-06-01	829 100	8 772
			150 426 414	**3 527 452**

Långfristig del	112 969 172
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 815 452
Lån som ska konverteras inom ett år	34 641 790
Kortfristig del	37 457 242
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 527 452
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 109 808
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	29 700 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	122 010	32 890
Summa Skatteskulder	**122 010**	**32 890**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	1 772	293
	Inre fond	4 591 674	4 509 932
	Övriga kortfristiga skulder	52 480	46 491
	Summa Övriga skulder	**4 645 926**	**4 556 716**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 816 537	3 726 857
	Upplupna räntekostnader	296 472	323 402
	Övriga upplupna kostnader	1 715 567	2 385 842
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 828 576**	**6 436 101**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-15.

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:s Bostadsrättsförening Rågen i Sundsvall, org.nr. 789200-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Rågen i Sundsvall 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:s Bostadsrättsförening Rågen i Sundsvall 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Hägglund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Rågen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Chatrine Berglund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:07:31

Richard Stenströmer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:47:48

Jan-Anders Jakobsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:50:56

Teodor Challis
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:52:33

Malin Nordqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:39:16

Rickard Björk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:36:29

Matthias Norell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:36:31

Ann-Christine Hägglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:38:15

Anna-Maria Christiansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:51:51

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Rågen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Christine Hägglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:35:05

Anna-Maria Christiansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:51:11

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.