







# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Hantverkaren iEskilstuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-17.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Snopptorpsgatan 10 och 13 samt Bryggartorpsgatan 8 och 10:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Hantverkaren 2 | 1960-08-09 | 1962 |
| Hantverkaren 3 | 1960-08-09 | 1962 |
| Humlan 1 | 1960-09-13 | 1962 |
| **Totalt 3 objekt** | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam år 2025. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF fr.o.m. 2026-01-01.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 114 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 248 |
| 49 | p-platser | 0 |
| 5 | garageplatser | 84 |
| 2 | mc-platser | 0 |
| 1 | lokal | 68 |
| 9 | förråd | 79 |
| **Totalt 180 objekt** | | **7 479** |

Föreningens lägenheter fördelas på:
14 st 1 rok
50 st 2 rok
50 st 3 rok

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Bernt Jäderberg | Ordförande |
| Stig Jansson | Ledamot |
| Hans Netzel | Ledamot |
| John Bertling | Ledamot |
| Rolf Lenz | Ledamot |
| Sofia Ericsson | HSB-ledamot |

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jäderberg, John Bertling och Rolf Lenz.

Revisorer har varit: Ann-Sofie Johansson med Birgitta Strindevall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Svanerö (sammankallande) och Marita Eklöf, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-11-26.

Styrelsen har fokuserat på digitalisering, hållbar förvaltning, kostnadseffektivitet och långsiktig planering. Som en del av detta arbete har offerter inhämtats och villkor jämförts från flera leverantörer, bland annat avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförsäkring. Kostnaden för den senare sänktes betydligt, och ytterligare besparingsmöjligheter har identifierats. Elavtalet har omförhandlats och förnyats till ett något lägre kWh-pris än föregående år.

**Övergripande förändrat arbetssätt**
Arbetssätten har effektiviserats genom ökad användning av digitala och delvis AI-baserade arbetsverktyg. Detta har gett styrelsen förbättrad kontroll över faktiska åtgärdsbehov, bidragit till att hålla nere kostnader och minska onödiga insatser. Sammantaget har detta lett till en mer hållbar och resurssnål förvaltning i linje med klimatomställningen.

Som en del av detta arbete har styrelsen även sett över och renodlat föreningens externa tjänster. Tilläggstjänster som inte använts eller som bedömts kunna utföras internt med bibehållen kvalitet har avvecklats. Sammantaget har detta bidragit till en mer kostnadseffektiv och hållbar förvaltning samt möjliggjort oförändrade avgifter.

För att möjliggöra detta arbetssätt och säkerställa kvalitet, rättssäkerhet och effektivitet har styrelsen även anlitat visst administrativt stöd. Detta har kompletterat styrelsens ideella arbete och bidragit till att föreningen kunnat genomföra nödvändiga analyser, jämförelser och dokumentationsinsatser på ett strukturerat och kostnadseffektivt sätt.

**Digitalisering**
Styrelsen har fortsatt att förbättra struktur, processer och dokumentation. Detta skapar en mer rättssäker hantering och förbättrar både överblick och intern kontroll. För att ytterligare effektivisera det interna arbetet har styrelsen även infört WhatsApp (”SMS-tjänst”), vilket har kortat ledtiderna för beslut och förbättrat samordningen inom styrelsen. Digitalisering är i praktiken en förutsättning för att uppfylla gällande lagkrav, god förvaltningssed och branschpraxis, och för att föreningen ska hänga med i utvecklingen.

**Intern styrning och nya policys**
Föreningen saknade så gott som instruktioner för styrelsearbetet och för att stärka den interna styrningen har flera policys och styrande dokument tagits fram för: upphandlingar, underhållsplan, fordonsplatser och föreningens egna lokaler (Herrgårdslokalen) mfl. Detta har bidragit till en mer enhetlig, professionell och transparent förvaltning.

**Förtroendevalda utöver styrelsen**
Föreningen har även flera andra förtroendevalda utöver styrelsen och vicevärden som bidrar med viktigt administrativt och praktiskt arbete. Dessa insatser har stärkt både servicegraden och föreningens interna kompetens.

**Bankbyte och amortering av lån**
Styrelsen har genomfört en harmonisering av föreningens bankaffärer till en bank, Handelsbanken. För att sänka räntekostnaderna och undvika låg avkastning på likvida medel har föreningen/styrelsen valt att amortera på lånen.

**Övergång till egen underhållsplanering**
Styrelsen har tagit fram en underhållspolicy och övergått till en mer behovsprövad och flexibel process med ett eget verktyg för underhållsplanering. Detta ger bättre kontroll över verkliga åtgärdsbehov, minskar onödiga kostnader och bidrar till en mer hållbar resursanvändning i linje med klimatomställningen. Underhåll och investeringar har genomförts i enlighet med planen, som används både för teknisk och ekonomisk planering. Alla åtgärder är dokumenterade i planen och har under året omfattat bl.a.:

- Rensning av spillvattenrör är påbörjad och planeras fortsätta 2026.
- Utbyte av en grovtvättmaskin, torktumlare och ett torkskåp
- Anskaffning och målning av två nya grillar till uteplatserna (våren 2025)
- Ny modern LED-belysning i hisschakten, krav från servicepersonal (våren 2025)
- Herrgårdslokalen har fått en ny bryggare och en TV
- Målningsarbeten

**Fixargäng**
Föreningen har anlitat medlemmar för vissa administrativa och praktiska tjänster. De har ersatts i enlighet med vår gängse praxis. Detta har minskat externa kostnaderna och stärkt föreningens interna förmåga och kompetens.

**Brand- och elsäkerhet**
Styrelsen har tagit fram och infört handböcker och kontroller för brand- och elsäkerhetsarbete och besiktningar i egen regi (fortfarande i enlighet med gällande lagar). Syftet är att stärka den interna kontrollen och samtidigt minska kostnaderna.

**Genomgång av hissar och lägenhetsdörrar**
Styrelsen har genomfört en preliminär genomgång av behovet av att byta hissar och lägenhetsdörrar. Efter bedömning av nuvarande skick och kostnadsnivåer har styrelsen beslutat att avvakta vidare utredning och upphandling. Åtgärderna är inte akuta och planeras i stället in i kommande underhållsperioder.

**Planeringsarbete för laddinfrastruktur och bilparkering**
Utredning av föreningens framtida laddplatser har påbörjats. En medlemsenkät och förstudie har genomförts för identifiering av möjliga laddplatser. Detta kommer att ligga till grund för kommande beslut om investering och genomförande. I och med att våra fordonsplatsköer ökar undersöker styrelsen en möjlig utökning av bilparkeringen i samband med utredningen av laddstationer.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 1995 | Takbyte |
| 1998 | Stambyte och renovering badrum |
| 2002 | Fönsterbyte |
| 2009 | Bredbandsinstallation och nytt låssystem |
| 2010 | Byte av värmesystem |
| 2011 | Kodlås entréer |
| 2013 | Värmekabel hängrännor/stuprör och vattenbesparande åtgärder |
| 2014 | Renovering gym/bastu. Trädgård och mur vid parkering. Ventilationsrensning. Isolering/sanering vindar |
| 2015 | Nya inglasade balkonger. Fasadrenovering. Fönsterbleck |
| 2016 | Utökning av p-platser. Belysning trapphus lågenergi |
| 2017 | Miljöhus, återvinning. Målning av trapphus |
| 2018 | Stödmur Snopptorpsgatan 10 |
| 2019 | Solceller. Tvätt och målning av fasad |
| 2020 | 2 nya tvättmaskiner och 1 ny torktumlare. Cirkulationspump |
| 2021 | Relining av avloppsrör |
| 2021/2022 | Uppställningsplats Räddningstjänsten |
| 2022 | Byte vindsfönster Snopptorpsgatan 13. Ny fläktmotor Snopptorpsgatan 10. Ny altan Snopptorpsgatan 13 |
| 2022/2023 | Nya motorvärmaruttag |
| 2024 | 1 ny torktumlare |
| 2025 | Ny grovtvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Ny modern LED-belysning i hiss schakten. Två nya grillar på uteplatserna samt en TV till Herrgårdslokalen |

**Förvaltning**
Föreningen utreder möjligheten att sänka kostnader genom att ta in offerter för ek-förvaltning och försäkring

| *Leverantör* | *Avtalstyp* |
|---|---|
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk förvaltning |
| Elfast Förvaltning AB | Teknisk förvaltning, städ och fastighetsskötsel |
| Hisstech | Hissar |
| EEM | Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning |
| Telenor | Bredband och kabel-tv |
| Folksam via WTW (år 2025) | Fastighetsförsäkringar och brf-tillägg |
| IF (år 2026) | Fastighetsförsäkringar och brf-tillägg |

# Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 135 | 150 | 169 | 196 | 190 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 170 | 1 671 | 1 816 | 1 977 | 2 026 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 207 | 1 725 | 1 833 | 1 996 | 2 045 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 196 | 175 | 165 | 156 | 154 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 583 | 584 | 584 | 586 | 584 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 96 | 96 | 96 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 597 | 590 | 603 | 608 | 607 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 426 | 4 402 | 4 401 | 4 421 | 4 404 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 49 | 457 | 654 | 764 | 732 |
| Soliditet, % | 54 | 45 | 43 | 40 | 37 |

För definitioner av nyckeltal se not 1.

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

# 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 | 424 685 | 0 | 0 | 424 685 |
| Underhållsfond, kr | 2 812 653 | 0 | -104 342 | 2 708 311 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **3 237 338** | **0** | **-104 342** | **3 132 996** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 679 302 | 457 480 | 104 342 | 8 241 125 |
| Årets resultat, kr | 457 480 | -457 480 | 48 922 | 48 922 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **8 136 782** | **0** | **153 264** | **8 290 047** |
| **S:a eget kapital, kr** | **11 374 120** | **0** | **48 922** | **11 423 043** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 377 342 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 | 8 136 783 |
| Årets resultat, kr | 48 922 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -273 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 377 342 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **8 290 047** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **8 290 047** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 425 623 | 4 401 830 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 13 939 | 7 155 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **4 439 562** | **4 408 985** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 148 491 | -2 813 884 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -103 120 | -108 723 |
| Personalkostnader | Not 6 | -243 954 | -190 284 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -584 602 | -584 602 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-4 080 167** | **-3 697 494** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **359 395** | **711 491** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 118 | 62 922 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -327 591 | -316 933 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-310 473** | **-254 011** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **48 922** | **457 480** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **48 922** | **457 480** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **48 922** | **457 480** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 20 255 489 | 20 840 091 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **20 255 489** | **20 840 091** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **20 255 989** | **20 840 591** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 1 050 | 1 733 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 9 864 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 762 346 | 1 397 453 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 217 670 | 233 764 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **981 066** | **1 642 814** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 10 | 0 | 2 556 887 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **2 556 887** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 728 | 11 130 |
| *Summa Kassa och bank* | | **728** | **11 130** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **981 794** | **4 210 830** |
| **Summa Tillgångar** | | **21 237 783** | **25 051 421** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 424 685 | 424 685 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 708 311 | 2 812 653 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **3 132 996** | **3 237 338** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 8 241 125 | 7 679 302 |
| Årets resultat | | 48 922 | 457 480 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **8 290 047** | **8 136 783** |
| **Summa Eget kapital** | | **11 423 042** | **11 374 121** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 7 715 215 | 0 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **7 715 215** | **0** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 032 190 | 12 499 398 |
| Leverantörsskulder | | 254 921 | 294 308 |
| Skatteskulder | | 3 159 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 173 805 | 164 276 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 635 451 | 719 318 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **2 099 526** | **13 677 301** |
| **Summa Skulder** | | **9 814 741** | **13 677 301** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **21 237 783** | **25 051 421** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 359 395 | 711 491 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 584 602 | 584 602 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **584 602** | **584 602** |
| Erhållen ränta | 17 118 | 62 922 |
| Erlagd ränta | -328 689 | -332 981 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **632 426** | **1 026 035** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 51 380 | -21 818 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -109 469 | 61 460 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-58 089** | **39 643** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **574 337** | **1 065 678** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -3 751 993 | -783 840 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-3 751 993** | **-783 840** |
| **Årets kassaflöde** | **-3 177 656** | **281 838** |
| **Likvida medel vid årets början** | **3 932 616** | **3 650 779** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **754 960** | **3 932 616** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 227 612 | 4 227 612 |
| | Hyror lokaler | 7 200 | 7 600 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 161 000 | 134 460 |
| | Hyror övrigt | 1 200 | 800 |
| | Övriga primära intäkter | 29 711 | 31 358 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **4 426 723** | **4 401 830** |
| | Hyresbortfall | -1 100 | 0 |
| | *Summa* | **-1 100** | **0** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **4 425 623** | **4 401 830** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Övriga rörelseintäkter | 13 939 | 7 155 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **13 939** | **7 155** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -414 448 | -392 169 |
| | Snö och halk-bekämpning | -26 215 | -37 393 |
| | Reparationer | -56 826 | -204 397 |
| | Planerat underhåll | -377 342 | -82 186 |
| | El | -169 093 | -139 159 |
| | Uppvärmning | -966 202 | -872 800 |
| | Vatten | -328 105 | -300 016 |
| | Sophämtning | -135 523 | -142 287 |
| | Fastighetsförsäkring | -141 910 | -131 398 |
| | Kabel-TV och bredband | -330 031 | -329 696 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -202 796 | -182 384 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-3 148 491** | **-2 813 884** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -16 265 | -7 904 |
| | Administrationskostnader | -28 448 | -32 696 |
| | Extern revision | -16 800 | -16 000 |
| | Medlemsavgifter | -32 500 | -32 500 |
| | Föreningsverksamhet | -6 644 | -18 474 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -2 464 | -1 150 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-103 120** | **-108 723** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -104 180 | -87 250 |
| | Revisionsarvode | -2 058 | -2 138 |
| | Övriga arvoden | -110 074 | -68 362 |
| | Löner och övriga ersättningar | -768 | -1 498 |
| | Sociala avgifter | -25 000 | -28 136 |
| | Övriga personalkostnader | -1 874 | -2 900 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-243 954** | **-190 284** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 31 112 454 | 31 112 454 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 712 100 | 712 100 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 310 655 | 310 655 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **32 135 209** | **32 135 209** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -11 295 118 | -10 710 516 |
| | Årets avskrivningar | -584 602 | -584 602 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-11 879 721** | **-11 295 118** |
| | *Utgående redovisat värde* | **20 255 489** | **20 840 091** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 70 400 000 | 59 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 487 000 | 283 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 26 800 000 | 27 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 139 000 | 139 000 |
| *Summa* | **97 826 000** | **87 022 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 17 122 000 | 17 122 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **17 122 000** | **17 122 000** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 754 232 | 1 364 600 |
| | Övriga fordringar inkl. skattekontot | 8 114 | 32 853 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **762 346** | **1 397 453** |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 217 670 | 233 764 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **217 670** | **233 764** |

| Not 10 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 0 | 500 000 |
| | Placeringar Länsförsäkringar och Sparbanken Mälardalen | 0 | 2 056 887 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **0** | **2 556 887** |

| Not 11 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Handelsbanken | 728 | 0 |
| | Sparbanken Mälardalen | 0 | 11 130 |
| | *Summa Kassa och bank* | **728** | **11 130** |

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

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,65% | 2026-03-30 | 954 062 | 42 032 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2027-09-30 | 2 505 720 | 25 120 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2027-09-30 | 5 287 623 | 53 008 |
| | | | **8 747 405** | **120 160** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 7 715 215 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 78 128 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 954 062 |
| Kortfristig del | 1 032 190 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 120 160 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 480 640 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,58% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,65% | 2026-03-30 | 954 062 | 42 032 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2027-09-30 | 2 505 720 | 25 120 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2027-09-30 | 5 287 623 | 53 008 |
| | | | **8 747 405** | **120 160** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 78 128 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 954 062 |
| Kortfristig del | 1 032 190 |

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Momsskuld | 767 | 761 |
| Källskatt | 18 479 | 1 588 |
| Inre fond | 147 651 | 161 927 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 909 | 0 |
| *Summa Övriga skulder* | **173 805** | **164 276** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 341 667 | 376 607 |
| Upplupna räntekostnader | 70 | 1 168 |
| Övriga upplupna kostnader | 293 713 | 341 543 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **635 451** | **719 318** |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Eskilstuna

Org.nr 718000-2532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Eskilstuna för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Dokument-ID 09222115557570688486 Signerat AJ, AH

## 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 Hantverkaren i Eskilstuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Andreas Holman**
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Ann-Sofie Johansson**
Förtroendevald revisor



Dokument-ID 09222115557570688486 Signerat AJ, AH

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hantverkaren iEskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Bernt Jäderberg**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:38:19*

**John Bertling**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:37:48*

**Rolf Lenz**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:32:23*

**Hans Netzel**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:35:10*

**Stig Jansson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:35:34*

**Sofia Ericsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:32:37*

**Ann-Sofie Johansson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:25:40*

**Andreas Holman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 05:20:11*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hantverkaren iEskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Ann-Sofie Johansson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:15:24*

**Andreas Holman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 05:20:45*

# 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.