

ÅRSREDOVISNING 2025



**HSB Brf 97 Kungsängsporten
i Uppsala**

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-3687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 24:12	2005-01-01	2005-2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. 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
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 565
1	lokal (hyresrätt)	15
41	garageplatser	492
41	garageplatser med laddplats	492
Totalt 228 objekt		11 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 28 st 2 rok, 36 st 3 rok, 38 st 4 rok, 13 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monica Östman	Ordförande
Gunnel Forsberg	Ledamot
Jens Hillbom	Ledamot
Bengt Lekerud	Ledamot
Barbro Odhner	Ledamot
Patrick Sjöberg	Ledamot
Mats Sjöholm	Ledamot
Karolina Lindgren	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Lekerud, Barbro Odhner och Mats Sjöholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Monica Östman, Barbro Odhner och Chariton Amanatidis (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Stefan Hedberg med Leif Schelin som revisorssuppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Kerstin Rollman (sammankallande), Agneta Wiberg och Olov Nordgren, valda vid föreningsstämman.

Allmän förvaltning har skett genom förvaltare Chariton Amanatidis från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med följande företag:

- Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
- Förvaltare - HSB Uppsala
- Fastighetsskötsel - HSB Boservice i Uppland AB
- Lokalvård - Städservice i Uppsala AB
- Hissar - Kone AB
- IMD El och varmvattenmätning - EcoGuard AB
- Elleverans - Upplands Energi
- Sophämtning - PreZero och Uppsala Vatten & Avfall
- Fjärrvärme/El - Vattenfall
- Bredband och TV - Tele2

Utöver denna skötsel sker underhåll av vår fastighet av våra medlemmar, främst Trapphusvärdar och Trädgårdsgruppen.

Trapphusvärdar

Trapphusvärdarna är en länk mellan medlemmarna i trapphuset och styrelsen och förmedlar synpunkter, tips och idéer till och från styrelsen samt hälsar nyinflyttade medlemmar välkomna med information om fastigheten. Trapphusvärdarna ser också till att det är god ordning i trapphus, tvättstugor, soprum och övriga gemensamma utrymmen.

Trädgårdsgrupp

Trädgårdsgruppen har under året haft ett mycket gott samarbete med vår nya fastighetsskötare vilken inneburit en lyhördhet för önskemål och en ytterligare förbättrad skötsel av växter och grönområden. Trädgårdsgruppen har tillsammans med fastighetsskötaren skapat en gård med rikedom på växter till glädje för medlemmarna.

Konstgrupp

Trapphusen får vacker utsmyckning genom de konstverk som Konstgruppen förser medlemmarna med. Konsten består både av verk av boende i trapphusen och av inköpta verk av andra konstnärer. Den 10 december bjöd Konstgruppen på ett mycket uppskattat mingel och en intressant konstvandring i trapphusen där konstnärerna berättar om sina verk.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 334 540 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 667 422 kr.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 2025-01-01. En höjning av årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2026-01-01 är registrerad. Årsavgifterna har höjts i linje med det rådande inflationsmålet, för att säkerställa en fortsatt god ekonomi och långsiktig balans i föreningen.

Efter att i spåren av inflationskrisen ha halverat amorteringstakten, har styrelsen beslutat att åter höja amorteringen från 1 miljon till 1,5 miljon per år från 2026. Detta är lägre än tidigare 2 miljoner, men i linje med HSB:s rekommendation på 2 % av lånen och högre än bankens riktvärde, varför styrelsen bedömer detta vara en bra normalnivå framöver.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 517 314 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 475 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 341 309 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen utfördes 2025-09-26.

- Efter förslag från medlem har styrelsen installerat en hjärtstartare i garaget vid uppgången Islandsgatan 12.
- Styrelsen har genomfört ett byte av IMD (individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten). Ny leverantör är Ecoguard.
- Läcksensorer har monterats i kök under diskbank i alla lägenheter vilket innebär att vattenläckage tidigt kan identifieras.
- Styrelsen har identifierat och låtit reparera 11 avbrott på dagvattenssystemet som tar hand om takvatten via stuprör till våra två pumpgröpar.

Styrelsen har värderat olika investeringsbehov och gjort en avvägning mellan olika behov. Vid denna inventering konstaterades att en tidigareläggning av hissbyte på Muningatan 2 bör prioriteras på grund av högt oljud. Ett avtal har fattats med Kone för installationen som kommer att genomföras under januari 2026.

Effektivisering av fastighetsdrift och miljö

Genom att föreningen använder värmepumpar som återvinner returluften från lägenheterna har en besparing på fjärrvärmekostnaden skett till gagn för både ekonomin och miljön.

Planering för framtiden

Styrelsen har beslutat att införa digital bokning av övernattningsrummet. Systemet kommer att träda i kraft från årsskiftet 2025/2026. För den medlem som istället vill boka genom styrelsen kommer detta att fortsatt vara möjligt.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla funktionärer samt alla medlemmar som bidragit med tid och engagemang under året för att skapa ett trivsamt boende och en stark och stabil bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	264	254	203	208
Skuldsättning, kr/kvm	6 768	6 854	6 919	7 675	7 866
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 408	7 502	7 573	7 675	7 866
Räntekänslighet, %	9	9	10	13	13
Energikostnad, kr/kvm	176	172	151	214	190
Årsavgifter, kr/kvm	861	849	783	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	90	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	878	869	792	794	791
Nettoomsättning, tkr	10 119	9 971	9 160	8 352	8 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 335	-664	-311	-643	-2 223
Soliditet, %	67	67	67	66	66

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar. I och med årets övergång till redovisning enligt K3-principen så har avskrivningarna ökat ytterligare. Årets kassaflöde är positivt med 54 157 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 719 993	0	0	147 719 993
Upplåtelseavgifter, kr	13 396 000	0	0	13 396 000
Underhållsfond, kr	5 875 272	0	1 642 042	7 517 314
S:a bundet eget kapital, kr	166 991 265	0	1 642 042	168 633 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 027 085	-663 755	-1 642 042	-6 332 882
Årets resultat, kr	-663 755	663 755	-2 334 540	-2 334 540
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 690 840	0	-3 976 582	-8 667 422
S:a eget kapital, kr	162 300 425	0	-2 334 540	159 965 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 131 649 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman, så under 2025 har ytterligare en reservation och ett ianspråktagande av underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 475 000 kr till underhållsfonden samt ianspråksta 341 309 kr av underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 690 840
Årets resultat, kr	-2 334 540
Reservation till underhållsfond, kr	-3 115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 472 958
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 667 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 667 422
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 119 188	9 971 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 202	75 211
Summa Rörelseintäkter		10 151 390	10 046 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 070 100	-6 200 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 965	-230 187
Personalkostnader	Not 6	-268 916	-248 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 057 889	-2 582 060
Summa Rörelsekostnader		-10 763 870	-9 262 082
Rörelseresultat		-612 479	784 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 433	49 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 751 493	-1 497 643
Summa Finansiella poster		-1 722 060	-1 448 286
Resultat efter finansiella poster		-2 334 540	-663 755
Resultat före skatt		-2 334 540	-663 755
Årets resultat		-2 334 540	-663 755

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	232 996 148	237 034 899
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	210 511	229 649
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	436 923	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		233 643 581	237 264 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		233 644 081	237 265 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 180	150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 153 117	5 376 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	268 300	267 836
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 449 597	5 644 077
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 142 423	1 118 455
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 142 423	1 118 455
Summa Omsättningstillgångar		6 592 021	6 762 532
Summa Tillgångar		240 236 102	244 027 580

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	161 115 993	161 115 993
Fond för yttre underhåll	7 517 314	5 875 272
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	168 633 307	166 991 265
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 332 882	-4 027 085
Årets resultat	-2 334 540	-663 755
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 667 422	-4 690 839
Summa Eget kapital	159 965 885	162 300 426

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1738 230 900	53 951 532
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	38 230 900	53 951 532
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	40 030 736	25 310 104
Leverantörsskulder	393 949	374 401
Skatteskulder	23 318	13 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 1817 204	-1 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 574 110	2 078 701
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	42 039 316	27 775 622
Summa Skulder	80 270 216	81 727 154
Summa Eget kapital och skulder	240 236 102	244 027 580



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-612 479	784 531
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 057 889	2 582 060
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 057 889	2 582 060
Erhållen ränta	29 433	49 357
Erlagd ränta	-1 733 097	-1 590 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 741 745	1 825 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	224 668	-69 530
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-475 334	643 630
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-250 666	574 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 491 079	2 399 937
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-436 923	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-436 923	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-750 000
Årets kassaflöde	54 157	1 649 937
Likvida medel vid årets början	6 125 577	4 475 640
Likvida medel vid årets slut	6 179 733	6 125 577

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 97 Kungsängsporten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 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	668 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	8 075 568	7 920 308
	El- och vattenavgifter bostäder (IMD)	759 185	779 226
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	257 520	257 624
	Hyror garageplatser	920 700	906 600
	Elavgifter garageplatser	35 255	14 256
	Hyror övrigt	33 400	30 800
	Övriga primära intäkter	59 260	71 288
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 140 888	9 980 102
	Hysesbortfall	-21 700	-8 700
	<i>Summa</i>	-21 700	-8 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 119 188	9 971 402

* I årsavgiften ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 202	75 211
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 202	75 211

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 610 870	-1 444 671
	Snö och halk-bekämpning	-5 749	-16 250
	Reparationer	-857 638	-506 806
	Planerat underhåll	-341 309	-1 131 649
	Försäkringsskador	-146 073	0
	El	-919 225	-832 980
	Uppvärmning	-606 113	-707 659
	Vatten	-513 760	-445 005
	Sophämtning	-239 146	-308 948
	Fastighetsförsäkring	-172 786	-169 028
	Kabel-TV och bredband	-328 639	-341 063
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-306 480	-296 920
	Övriga driftkostnader	-22 313	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 070 100	-6 200 980
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 150	-24 500
	Administrationskostnader	-30 912	-26 144
	Extern revision	-18 500	-18 000
	Konsultkostnader	-151 925	0
	Medlemsavgifter	-52 780	-52 780
	Föreningsverksamhet	-15 646	-22 980
	Övriga förvaltningskostnader	-60 052	-85 784
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-366 965	-230 187
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 188	-114 396
	Revisionsarvode	-7 056	-6 864
	Övriga arvoden	-79 380	-68 100
	Sociala avgifter	-64 292	-59 496
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-268 916	-248 856

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-4 038 751	-2 562 922
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 138	-19 138
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 057 889	-2 582 060

De högre avskrivningarna är en följd av årets övergång till redovisning enligt K3-principen.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 430	2 845
Ränteintäkter Länsförsäkringar	23 968	39 520
Ränteintäkter skattekonto	3 034	6 993
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 433	49 357

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 750 853	-1 496 913
Övriga finansiella kostnader	-640	-730
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 751 493	-1 497 643

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	235 654 548	235 654 548
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 200 000	33 200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	268 854 548	268 854 548
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 819 649	-29 256 727
	Årets avskrivningar	-4 038 751	-2 562 922
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 858 400	-31 819 649
	<i>Utgående redovisat värde</i>	232 996 148	237 034 899
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	235 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	108 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	50 000	57 000
	<i>Summa</i>	365 650 000	367 057 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	105 042 000	105 042 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	105 042 000	105 042 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	307 625	307 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	307 625	307 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 976	-58 838
	Årets avskrivningar	-19 138	-19 138
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-97 114	-77 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	210 511	229 649

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar*	436 923	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	436 923	0
	* Avser ny hiss.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 037 310	5 007 122
	Övriga fordringar	115 807	368 969
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 153 117	5 376 091
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	178 046	172 786
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 254	95 050
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	268 300	267 836
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Länsförsäkringar placeringskonto	14 003	13 965
	Länsförsäkringar fasträntekonto	1 128 420	1 104 490
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 142 423	1 118 455

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,24%	2026-03-19	24 310 104	0
Nordea Hypotek AB	2,64%	2027-09-15	25 993 500	500 000
Nordea Hypotek AB	2,80%	2028-09-20	13 237 400	500 000
Nordea Hypotek AB	0,87%	2026-09-16	14 720 632	0
			78 261 636	1 000 000

Långfristig del	38 230 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	39 030 736
Kortfristig del	40 030 736
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld/fordran	0	-14 798
Övriga kortfristiga skulder	17 204	13 456
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 204	-1 342

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	880 952	826 131
Upplupna räntekostnader	47 198	28 802
Övriga upplupna kostnader	645 960	1 223 768
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 574 110	2 078 701

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-03-20.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering.

Monica Östman
Gunnel Forsberg
Jens Hillbom
Bengt Lekerud
Patrick Sjöberg
Mats Sjöholm
Karolina Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Stefan Hedberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF 97 KUNGSÄNGSPORTEN I UPPSALA, org.nr. 769608-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF 97 KUNGSÄNGSPORTEN I UPPSALA 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF 97 KUNGSÅNGSPORTEN I UPPSALA 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamot Barbro Odhner.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Hedberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Monica Östman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:36:03



Gunnel Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:58:32



Jens Hillbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:48:24



Karolina Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:32:57



Patrick Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:56:56



Bengt Lekerud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:21:23



Mats Sjöholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:49:44



Stefan Hedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:20:45



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:02:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Hedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:17:27



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:01:41



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.