

2025

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
52 Luthagen strand i Uppsala



[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-4491 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-04.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-08-01. 2022-04-06 köper föreningen, och blir lagfaren ägare till, fastigheten Uppsala Luthagen 91:2.

Föreningens hus byggdes mellan åren 2021 - 2024, med första inflytt april 2024. Resterande tillträdde successivt under 2024.

Fastigheten är belägen på adresserna Vanadisgatan 11, 15 och Luthagesplanaden 2A-D.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Luthagen 91:2 | 2022-04-06    | 2024                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 63                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 704                    |
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 167                      |
| 49                | garageplatser                         | 588                      |
| 3                 | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 117 objekt |                                       | 6 459                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Gemensamhetsanläggning kommer att upprättas tillsammans med grannförening HSB Brf 31 Luthagen Esplanad, med hänsyn tagen till gemensamt garage respektive grönytor och parkeringsplatser.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Bengt Engström     | Ordförande |
| Lars Fernvall      | Ledamot    |
| Johan Engvall      | Ledamot    |
| Fredrik Alpin      | Ledamot    |
| Urban Qvarnström   | Ledamot    |
| Pernilla Robertson | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Fernvall och Johan Engvall.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Per Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Peter Wenster (sammankallande) och Ann-Christin Nyberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 408 086 kr, vilket beror på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 467 228 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har under året arbetat med ekonomin för att stabilisera den både för föreningen och dess medlemmar. Utifrån en mycket god likviditet beslutade styrelsen om en sänkning av månadsavgiften med 3% från och med 1 januari 2026. Dessutom beslutades att behålla avgiften för såväl garageplatser som utomhusparkering oförändrade trots skatteverkets beslut om moms.

Styrelsen har också beslutat att höja amorteringen på föreningens lån samt att göra en extraamortering under 2026.

### *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 603 000 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 302 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

Styrelsen har fortlöpande bevakat fastighetens skick och följer den underhållsplan som är upprättad. Då fastigheten är nybyggd så finns här inget särskilt att rapportera.

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

Inga större underhållsåtgärder planeras under de närmaste 5 åren.

*Övrigt*

Avtal för hissbesiktningar har tecknats med Hissbesiktningar i Sverige AB. Avtal har också under året tecknats med HLR Konsult Sverige AB avseende hjärtstartare och med SOS Alarm gällande brandlarm i allmänna utrymmen.

Under året har en kultur av after work startat i vårt fina växthus på fredagskvällarna. Den sista gemensamma samlingen var den 5 december med glögg och lussekatter. Växthuset har också använts flitigt för familjesammankomster av olika slag. Till sist bör nämnas den kurs i hjärt- och lungräddning som genomfördes under hösten 2025.

## Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 309    | 301    | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 497 | 10 603 | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 886 | 12 006 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 27     | 0    | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 158    | 38     | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 870    | 439    | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 76     | 73     | 0    | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 011  | 532    | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 411  | 3 107  | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 408 | -2 456 | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 82     | 83     | 0    | 0    | 0    |

Med hänsyn tagen till att föreningen är nyproducerad och att tillträde har skett successivt under 2024, är nyckeltalen inte jämförbara då de inte innefattar intäkter och kostnader för 12 månader.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är negativt främst beroende på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 309 kr/m2. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 248 500 000                | 0                                                                      | 0                         | 248 500 000                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 93 030 000                 | 0                                                                      | 0                         | 93 030 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0                                                                      | 603 000                   | 603 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>341 530 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>603 000</b>            | <b>342 133 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 0                          | -2 456 142                                                             | -603 000                  | -3 059 142                 |
| Årets resultat, kr                    | -2 456 142                 | 2 456 142                                                              | -2 408 086                | -2 408 086                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 456 142</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-3 011 086</b>         | <b>-5 467 228</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>339 073 858</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 408 086</b>         | <b>336 665 772</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. 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 ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 302 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 0 kr ur underhållsfonden för 2025.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 456 142        |
| Årets resultat, kr                                  | -2 408 086        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -603 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 467 228</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-5 467 228</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 410 913  | 3 106 939  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 120 334    | 327 414    |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 6 531 247  | 3 434 353  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 426 627 | -1 051 436 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -69 764    | -15 745    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -151 162   | -11 300    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -4 402 321 | -4 402 321 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -7 049 874 | -5 480 802 |
| Rörelseresultat                                                             |       | -518 627   | -2 046 449 |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 39 305     | 26 367     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 928 763 | -436 060   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 889 458 | -409 693   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -2 408 086 | -2 456 142 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -2 408 086 | -2 456 142 |
| Årets resultat                                                              |       | -2 408 086 | -2 456 142 |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 401 017 993        | 405 420 314        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>401 017 993</b> | <b>405 420 314</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500                | 0                  |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>0</b>           |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>401 018 493</b> | <b>405 420 314</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 9 892              | 76 069             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 6 193 672          | 2 432 820          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 122 498            | 796 987            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>6 326 061</b>   | <b>3 305 876</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 13 | 3 000 000          | 0                  |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>3 000 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>9 326 061</b>   | <b>3 305 876</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>410 344 555</b> | <b>408 726 190</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 341 530 000        | 341 530 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 603 000            | 0                  |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>342 133 000</b> | <b>341 530 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                    |                    |
| Balanserat resultat              | -3 059 142         | 0                  |
| Årets resultat                   | -2 408 086         | -2 456 142         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-5 467 228</b>  | <b>-2 456 142</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>336 665 772</b> | <b>339 073 858</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1444 284 666   | 67 797 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>44 284 666</b>  | <b>67 797 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 23 512 334         | 685 000            |
| Leverantörsskulder                              | 98 784             | 10 603             |
| Skatteskulder                                   | 115 480            | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 154 450 388    | 1 445              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 161 217 131    | 1 158 283          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>29 394 116</b>  | <b>1 855 331</b>   |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>73 678 782</b>  | <b>69 652 331</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>410 344 555</b> | <b>408 726 190</b> |



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | -518 627         | -2 046 449         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 4 402 321        | 4 402 321          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>4 402 321</b> | <b>4 402 321</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 861              | 26 367             |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 045 116       | 0                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 839 438</b> | <b>2 382 239</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -3 870 595       | 28 837             |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 4 827 804        | -5 469 405         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>957 209</b>   | <b>-5 440 568</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 796 647</b> | <b>-3 058 328</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                    |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -57 870 825        |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | -500             | 0                  |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-500</b>      | <b>-57 870 825</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 0                | 341 530 000        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -685 000         | -284 367 264       |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-685 000</b>  | <b>57 162 736</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 111 147</b> | <b>-3 766 417</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 427 259</b> | <b>6 193 676</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 538 406</b> | <b>2 427 259</b>   |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

120 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**

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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.

Föreningen har värdeår 2024 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomståren till och med år 2038.

**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 andelstalsfördelad     | 4 518 552        | 2 385 429        |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 297 971          | 40 730           |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 146 068          | 76 885           |
|       | Hyror lokaler                               | 298 387          | 50 000           |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 1 092 450        | 709 415          |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 48 024           | 6 178            |
|       | Övriga primära intäkter                     | 21 411           | 1                |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>6 422 863</b> | <b>3 268 638</b> |
|       | Hysesbortfall                               | -11 950          | -161 699         |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-11 950</b>   | <b>-161 699</b>  |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>6 410 913</b> | <b>3 106 939</b> |

I årsavgiften ingår uppvärmning, kallvatten. Föreningen har IMD (gemensamt avtal med individuell mätning) avseende el och varmvatten. Därutöver tillkommer obligatorisk avgift för bredband på 195 kr/mån.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|-------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|       |                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                |                |
|       | Övriga intäkter                     | 120 334        | 327 414        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>120 334</b> | <b>327 414</b> |

Avser bl.a. skadestånd som tillfallit föreningen

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -783 719                 | -487 470                 |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -10 378                  | 0                        |
|       | Reparationer                          | -180 226                 | -62 646                  |
|       | El                                    | -527 706                 | -92 766                  |
|       | Uppvärmning                           | -267 936                 | -65 583                  |
|       | Vatten                                | -222 292                 | -86 533                  |
|       | Sophämtning                           | -73 903                  | -74 607                  |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -70 649                  | -100 952                 |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -148 742                 | -80 879                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -115 480                 | 0                        |
|       | Övriga driftkostnader                 | -25 596                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-2 426 627</b>        | <b>-1 051 436</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -16 585                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -310                     | 0                        |
|       | Extern revision                       | -13 900                  | -11 000                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -19 500                  | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                   | -15 068                  | -3 945                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -4 400                   | -800                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-69 764</b>           | <b>-15 745</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -98 490                  | -8 600                   |
|       | Revisionsarvode                       | -8 820                   | 0                        |
|       | Övriga arvoden                        | -11 760                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter                      | -32 092                  | -2 700                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-151 162</b>          | <b>-11 300</b>           |

Föreningen har ingen anställd personal.

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 613                      | 0                        |
|       | Ränteintäkter placeringar HSB                                 | 38 444                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 248                      | 26 367                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>39 305</b>            | <b>26 367</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 927 780               | -436 060                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -983                     | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 928 763</b>        | <b>-436 060</b>          |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 295 788 635              | 0                        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 114 034 000              | 114 034 000              |
|       | Årets investeringar                                           | 0                        | 295 788 635              |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>409 822 635</b>       | <b>409 822 635</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -4 402 321               | 0                        |
|       | Årets avskrivningar                                           | -4 402 321               | -4 402 321               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-8 804 642</b>        | <b>-4 402 321</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>401 017 993</b>       | <b>405 420 314</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 212 000 000              | 0                        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 11 000 000               | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 58 000 000               | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 548 000                  | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>281 548 000</b>       | <b>0</b>                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 68 482 000               | 68 482 000               |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>68 482 000</b>        | <b>68 482 000</b>        |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Årets anskaffning andel i HSB

500

0

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

500

0

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 538 406

2 427 259

Övriga fordringar

4 655 266

5 561

*Summa Övriga fordringar*

6 193 672

2 432 820

Övriga fordringar avser främst momsfordran 4 358 827 kr samt fordran för fastighetsskatt 2023, 269 430 kr

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

35 324

0

Upplupna ränteintäkter

38 444

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 729

796 987

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

122 498

796 987

| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

3 000 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

3 000 000

0

**Not 14      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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 2,79%            | 2026-09-30        | 22 827 334        | 0                           |
| Stadshypotek        | 2,81%            | 2027-09-30        | 22 827 333        | 0                           |
| Stadshypotek        | 2,89%            | 2028-09-30        | 22 142 333        | 685 000                     |
|                     |                  |                   | <b>67 797 000</b> | <b>685 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 44 284 666 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 685 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 22 827 334 |
| Kortfristig del                                           | 23 512 334 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 685 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 740 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,83%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |                  |              |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |              |
| Källskatt                   | 10 737           | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 439 651        | 1 445        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>4 450 388</b> | <b>1 445</b> |

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 623 253          | 542 746          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 319 707          | 436 060          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 274 171          | 179 477          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 217 131</b> | <b>1 158 283</b> |



Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-03-04.

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

Bengt Engström  
Lars Fernvall  
Johan Engvall  
Fredrik Alpin  
Urban Qvarnström  
Pernilla Robertson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Per Nilsson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening 52 Luthagen Strand i Uppsala, org.nr. 769628-4491

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening 52 Luthagen Strand 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Bengt Engström**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:49:35



**Fredrik Alpin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:05:38



**Pernilla Robertson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:04:25



**Lars Fernvall**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:39:54



**Urban Qvarnström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:35:51



**Johan Engvall**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:41:47



**Per Åke Nilsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:07:27



**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:15:44



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Per Åke Nilsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:46:46



**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:14:55



# 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.