

2024/2025
ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
50 Dagerman i Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4435 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 3:1	1968-01-01	1968
Löten 3:2	1968-01-01	1968
Löten 3:3	1968-01-01	1968
Löten 3:4	1968-01-01	1968

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 570
118	garageplatser	1 416
185	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	150

Totalt 554 objekt **23 136**

Föreningens lägenheter fördelas på: 230 st 3 rok, 18 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Edvinsson	Ordförande
Rolf Lindberg	Ledamot
Madelene Järpenstråle	Ledamot
Fredrik Sundblad	Ledamot
Nabil Akhlaque	Ledamot
Alice Schmuck	Ledamot
Helen Johansson	HSB-Ledamot
Jenny Nodfors	Suppleant
Robert Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Edvinsson, Fredrik Sundblad, Alice Schmuck, Madelene Järpenstråle.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Edvinsson, Fredrik Sundblad och Alice Schmuck.

Revisorer har varit: Marie Haapala med Carina Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Ekström (sammankallande), Amders Sandström samt Erja Häkkinen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 februari 2025. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört ett flertal större projekt och med det har arbetsgrupper initierats och drivits, vilka syftar till att förbättra föreningens ekonomi, fastigheter och boendemiljö. Exempel på sådana insatser är byte av dörrar och lås, energiprojekt med värmepumpar, renovering av tvättstuga, upphandling av bredband, utveckling av innergårdar mm.

Dessa projekt och arbetsgrupper har inneburit ett betydande tidsmässigt engagemang från både styrelsemedlemmar och andra engagerade medlemmar. I flera fall har medlemmar med specifik kompetens agerat projektledare, vilket har varit mycket fördelaktigt för föreningen.

För dessa timmar har extra arvode till styrelsen och till delaktiga medlemmar betalats ut, varför personalkostnaderna för verksamhetsåret har ökat. Då det extra arvodet som styrelsen har tagit ut inte är i enlighet med stämmans beslut kommer styrelsen föreslå på kommande årsstämma om retroaktivt godkännande på 401 269 kr (528 662 kr inklusive arbetsgivaravgifter) för arvodet som betalats ut under verksamhetsåret.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 103 221 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 16 621 528 kr.

Årsavgifterna höjdes med 6,2% fr.o.m 2025-01-01.

De befintliga lån har omfördelats till totalt tre budna lån som har en löptid på 2 år, 3 år och 4 år.

Ett nytt rörligt lån på 30 000 000 kr togs under året för att finansiera de pågående investeringsprojekten.

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 negativt 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 11 550 331 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 803 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 311 776 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Energieffektivisering

Det har genomförts en injustering av värmekretsar, med ventiler och termostater i samtliga lägenheter. Dessutom byttes alla fläktar till FX aggregat med värmeåtervinning och ventilationskanaler isolerades. Ett avtal är upprättat för tilläggsisolering av våra vindar men arbetet har blivit framflyttat till 2026.

Lås och dörrar

Lägenhetsdörrar har byts ut till säkerhetsdörrar av metall och i samband med det har hela låssystemet i föreningen uppdaterats. Alla nycklar hanteras numera av företaget Trygghetsprodukter.

IMD EI

Under årets gång har individuell mätning och debitering av elen (IMD EI) införts i föreningen.

Studie- och fritidsledare

Madelene Järpenstråle är föreningens studie-och fritidsledare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2014-2015 Stamrenovering
- 2016-2017 Målning av fönster och dörrar
- 2018-2019 Byte av balkong- och loftgångsräcken
- 2019-2020 Installation av 8 st laddstationer
- 2020-2021 Installation av solceller, byte grageportar
- 2021-2022 Byte av garagebelysning
- 2023-2024 Nytt styrsystem för färrvärme
- 2023-2024 23 nya laddningsstationer
- 2023-2024 Installation av nya inomhusgivare för värme

Årtal	Åtgärd
2024	Grannsamverkan startades
2025	OVK genomfört
2025	Injustering värmekretsar, med ventiler och termostater i samtliga lägenheter
2025	Införande av IMD EI
2025	Byte av fläktar till FX aggregat med värmeåtervinning, samt isolering av ventilationskanaler
2025	Byte av dörrar och lås
2025	Ett avtal är upprättat för tilläggsisolering av våra vindar men arbetet har blivit framflyttat till 2026.
2025	Upprättande av nya förvaltnings- och driftavtal.
2025	Byte av spillvattenledning och anslutning av dagvatten framför KB10

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

- Renovering eller byte av fönster
- Renovering eller byte av balkongdörrar
- Ev. installation av solceller
- Ev. installation av batterier
- Renovering av dagvattenrör
- Omdrenering av Dagermangatan 10

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 340.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	169	149	194	152	201
Skuldsättning, kr/kvm	4 052	3 456	3 773	3 685	3 957
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 333	3 707	3 799	3 895	3 985
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	304	251	234	232	228
Årsavgifter, kr/kvm	842	746	693	693	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	868	752	738	727	726
Nettoomsättning, tkr	20 188	17 406	16 036	15 790	15 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 103	-319	863	420	1 346
Soliditet, %	23	25	25	24	24

Nyckeltal:

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening

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	1 209 900	0	0	1 209 900
Underhållsfond, kr	11 329 698	0	441 131	11 770 829
S:a bundet eget kapital, kr	12 539 598	0	441 131	12 980 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 057 914	-318 974	-441 131	15 297 809
Årets resultat, kr	-318 974	318 974	1 103 221	1 103 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 738 940	0	662 090	16 401 030
S:a eget kapital, kr	28 278 538	0	1 103 221	29 381 759

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 767 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 037 591 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har ny bedömning av stadgarna gjorts och i dessa framgår det att det är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Avsättningen görs då innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 803 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 91 278 kr ur underhållsfonden för 2024/2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 738 940
Årets resultat, kr	1 103 221
Reservation till underhållsfond, kr	-1 570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 128 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 401 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 401 030
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 188 312	17 405 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-163 720	256 599
Summa Rörelseintäkter		20 024 592	17 662 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 763 225	-13 006 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 291	-431 622
Personalkostnader	Not 6	-887 591	-422 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 707 472	-2 724 615
Summa Rörelsekostnader		-16 877 579	-16 585 361
Rörelseresultat		3 147 013	1 076 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126 541	352 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 170 332	-1 748 579
Summa Finansiella poster		-2 043 792	-1 395 895
Resultat efter finansiella poster		1 103 221	-318 974
Resultat före skatt		1 103 221	-318 974
Årets resultat		1 103 221	-318 974

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	93 599 455	96 121 926
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	189 146	496 886
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	23 682 861	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		117 471 462	96 618 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		117 471 962	96 619 312

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		206 210	296 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 703 473	3 014 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	990 217	983 501
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 899 900	4 294 420
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 396 166
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 396 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	15 640	8 096 056
<i>Summa Kassa och bank</i>		15 640	8 096 056
Summa Omsättningstillgångar		12 915 539	14 786 642
Summa Tillgångar		130 387 501	111 405 954

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 209 900	1 209 900
Fond för yttre underhåll	11 770 829	11 329 698
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 980 729	12 539 598
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 297 809	16 057 914
Årets resultat	1 103 221	-318 974
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	16 401 030	15 738 940
Summa Eget kapital	29 381 759	28 278 538

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1778 454 891	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	78 454 891	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 000 000	79 954 891
Leverantörsskulder	4 324 408	871 875
Skatteskulder	46 290	27 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 18346 308	305 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 192 833 845	1 967 577
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	22 550 851	83 127 415
Summa Skulder	101 005 742	83 127 415
Summa Eget kapital och skulder	130 387 501	111 405 954



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 147 013	1 076 921
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 707 472	2 724 615
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 707 472	2 724 615
Erhållen ränta	234 243	287 015
Erlagd ränta	-2 077 300	-1 736 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 011 427	2 351 898
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-404 202	-661 747
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 285 295	870 778
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 881 093	209 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 892 520	2 560 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 560 122	-1 377 698
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 560 122	-1 377 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	13 500 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 500 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-2 167 601	-816 769
Likvida medel vid årets början	13 485 170	14 301 939
Likvida medel vid årets slut	11 317 568	13 485 170

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 256 000	16 084 204
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	915 221	0
	Hyror lokaler	54 300	83 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 417 482	950 108
	Hyror övrigt	148 392	33 466
	Övriga primära intäkter	433 517	274 085
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 224 912	17 424 963
	Hyresbortfall	-36 600	-19 280
	<i>Summa</i>	-36 600	-19 280
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 188 312	17 405 683

I årsavgiften bostäder andelstalsfördelad ingår vatten, sophantering och bredband. I årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad ingår el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	256 599
	Övriga sekundära intäkter	-163 720	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-163 720	256 599

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 927 412	-2 776 664
	Snö och halk-bekämpning	-8 750	-18 750
	Reparationer	-961 945	-1 239 480
	Planerat underhåll	-91 279	-1 037 591
	Försäkringsskador	0	-158 713
	El	-1 472 114	-577 784
	Uppvärmning	-4 511 150	-4 080 442
	Vatten	-1 038 052	-1 152 943
	Sophämtning	-372 673	-525 898
	Fastighetsförsäkring	-445 825	-539 400
	Kabel-TV och bredband	-451 576	-456 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-482 450	-442 652
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 763 225	-13 006 507

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-106 914	-17 135
	Administrationskostnader	-27 573	-9 148
	Extern revision	-28 250	-21 250
	Konsultkostnader	0	-15 263
	Medlemsavgifter	-74 700	-76 432
	Föreningsverksamhet	-32 023	-16 748
	Övriga förvaltningskostnader	-249 832	-274 046
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-519 291	-431 622
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-592 638	-206 592
	Revisionsarvode	-20 512	-17 894
	Övriga arvoden	-127 527	-126 842
	Löner och övriga ersättningar	-2 922	0
	Sociala avgifter	-143 991	-63 164
	Övriga personalkostnader	0	-8 125
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-887 591	-422 617
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 658 383	-2 662 553
	Avskrivning på markanläggning	-49 089	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-62 062
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 707 472	-2 724 615

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 964	117 172
	Ränteintäkter placeringar	69 429	12 147
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	55 148	223 365
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	126 541	352 684



Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 124 633	136 305 883
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 662 000	1 662 000
	Investeringsmoms byggnad	-61 320	818 750
	Årets försäljningar/utrangeringar	-6 783 535	0
	Omklassificering byggnad	-300 423	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	131 641 355	138 786 633
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 664 707	-40 002 154
	Årets avskrivningar	-2 627 031	-2 662 553
	Återförda avskrivningar	6 783 535	0
	Omklassificering byggnad	86 141	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-38 422 062	-42 664 707
	<i>Ackumulerad omklassificering markanläggning</i>		
	Omklassificering markanläggning	607 521	0
	Omklassificering avskrivning markanläggning	-116 851	0
	Investeringsmoms markanläggning	-61 419	0
	Årets avskrivning markanläggning	-49 089	0
	Summa Ackumulerad omklassificering markanläggning	380 162	0
	Utgående redovisat värde	93 599 455	96 121 926
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	199 000 000	211 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 576 000	2 738 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 897 000	2 120 000
	Summa	310 473 000	333 858 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	99 582 900	99 582 900
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	99 582 900	99 582 900

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	629 442	70 494
	Årets investeringar	0	558 948
	Årets utrangering/omklassificering	-377 592	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	251 850	629 442
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-132 556	-70 494
	Årets avskrivningar	-31 352	-62 062
	Årets utrangering/omklassificering	101 204	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-62 704	-132 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	189 146	496 886

Under verksamhetsåret har man utrangerat inventarier på 70 494 kr. Resterande del på 307 098 kr har omklassificerats till markanläggning och avser laddstolpar och stolparmaturer. Av avskrivningarna tillhör 70 494 kr utrangering och 30 710 kr omklassificering till markanläggning.

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	23 682 861	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	23 682 861	0

Pågående arbeten avser värmeåtervinning, injustering av värme, byte dörrar och lås, installation av IMD, isolering av vindar, byte av spillvattenledning, renovering tvättstugor. Samtliga projekt kommer att avslutas under 2026.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 301 928	2 992 948
	Övriga fordringar	401 545	21 378
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 703 473	3 014 326

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	368 585	261 533
Upplupna ränteintäkter	9 470	117 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	612 162	604 796
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	990 217	983 501

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	2 396 166
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 396 166

Not 16	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	15 640	8 096 056
<i>Summa Kassa och bank</i>	15 640	8 096 056

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,63%	2027-05-21	24 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,95%	2029-05-28	23 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,6%	2026-06-02	15 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek AB	2,78%	2028-05-15	31 454 891	0
			93 454 891	2 000 000

Långfristig del	78 454 891
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	15 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	50 880
	Källskatt	1 636	1 457
	Inre fond	211 675	221 536
	Övriga kortfristiga skulder	132 996	31 577
	<i>Summa Övriga skulder</i>	346 308	305 450
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 628 918	1 424 245
	Upplupna räntekostnader	160 521	67 489
	Övriga upplupna kostnader	1 044 406	475 843
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 833 845	1 967 577

Årsredovisningens innehåll blev fastställt: 2026-02-05.

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

Roland Edvinsson
Helen Johansson
Nabil Akhlaque
Madelene Järpenstråle
Rolf Lindberg
Alice Schmuck
Fredrik Sundblad

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Marie Haapala
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala, org.nr. 717600-4435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. 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 augusti 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, 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 50 Dagerman i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi avstyrker att ansvarsfrihet beviljas för styrelsens ledamöter.

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.

Under året utbetalade arvoden till styrelsen och andra förtroendevalda överstiger väsentligt de av stämman beslutade nivåerna. Styrelsen har därmed åsidosatt stämmans beslut och kan därigenom ha orsakat ekonomisk skada för föreningen. Vi anser att förutsättning för ansvarsfrihet för berörda styrelseledamöter därmed inte föreligger vid tidpunkten för avlämnande av revisionsberättelsen. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen för avsikt att ta upp frågan om arvoden för retroaktivt beslut på kommande föreningsstämma. Finner stämman att arvoden kan godkännas retroaktivt ser vi inget hinder mot att stämman trots det beviljar ansvarsfrihet för berörda ledamöter.

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

Marie Haapala
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roland Edvinsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 10:16:39



Helen Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 14:58:18



Nabil Akhlaque

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 13:41:18



Madelene Järpenstråle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 12:54:03



Rolf Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 10:25:39



Alice Schmuck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 09:50:16



Fredrik Sundblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 11:25:34



Marie Haapala

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:22:32



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 14:04:06



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Haapala

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:24:54



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 14:02:04



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.