



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 200 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 463 kr/kvm	 Skuldsättning 3 389 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 853 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Pernau I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
200 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 463 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 389 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
230 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
853 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Pernau i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 41:10	1968-01-01	1973
Södertull 41:11	1968-01-01	1973
Södertull 41:9	1968-01-01	1973
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
223	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 544
2	lokaler (hyresrätt)	88
35	p-platser	0
37	p-platser Källbäcksgatan	0
Totalt 297 objekt		14 632

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 60 st 2 rok, 114 st 3 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Södertull GA:3	G:A		0 / 0	Parkeringsplats, Dagvattenledningar med brunnar och belysningsstolpar med därtill hörande ledningsnät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Rusthoi	Ordförande
Inger Jenssen	Ledamot
Anneli Westlund	Ledamot
Lars-Erik Eriksson	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot - har avgått under året.
Caroline Dahlström	Ledamot
Jenny Huynh	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Westlund och Mikael Rusthoi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Rusthoi, Caroline Dahlström, Lars-Erik Eriksson samt Vicevärden Robert Herpai som extern firmatecknare.

Revisorer har varit: Anders Kwick vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Julio Salguero Lorenzo och Aleksandar Lazic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 43 medlemmar varav 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.
Underhållsplanen uppdaterades i november 2025.

Under 2025 har följande åtgärder utförts:

- Lagat trasig betong på 69 balkonger. Samt bytt ut traigt fasad tegel på hus 69
- Relining av avlopp och spillvattensledningar i källaren hus 69, samt stängt av och tagit bort avlopp och vatten kranar i utrymmen som inte behöver detta. ett avloppsrör från 69A utbytt ett antal meter då det rasat ihop.
- Ny uteplats uppbyggd och iordningställd på gård 67.
- Parkeringen Källbacksgatan har 20 platser åtgärdats då de hade sjunkit,.
- Nytt torkskåp tvättstugan 67C.
- Spolning och filmning avlopp 71C till D (resten görs 2026)
- Arbetet med ny Bastu och gym har påbörjats, färdigt under 2026.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Fortsatt hissbyte 71C,F och G. 2 st expansionskärl till värmesystemet utbytta. 5 st nya tvättmaskiner. Nya utemöbler och pergolor inköpta. Spolning och filmning av utgående stammar i 67 och 69.
2022	2st takfläktar bytta. en hiss bytt 71A. två skyddsrum åtgärdade. målning av källarnedgångar.
2023	OVK-besiktning utförd. Besiktning av i stort sett samtliga balkonger utförd. Nya cykelställ vid 67. besiktning av skyddsrum i 67. Underhållsspolning och filmning av avloppsstammen i 69.
2024	Åtgärdat föreningslokal efter översvämning. Drevat fönsterna i hus 67. Förbättringar i systematiska brandskyddsarbetet.
2025	Balkongrenovering, Relining hus 69, renovering fasadtegel hus 69, asfaltering parkering Källbacksgatan

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte dränerings ledning Lilla Centralgatan hus 71C-D,Avstängningsventiler värme ledningar i källaren samtliga hus, byte ventiler och sätta termostat på samtliga element, 1 Hiss, byta Fläktmotorn i 67D.
2027	2 hissbyte,
2028	6 hissbyte,
2029	OVK (obligatorisk ventilationskontroll), energideklaration, elbyte i lägenheter, målning av samtliga lägenhetsfönster utvändigt. Byte 6 takfläktar.
2030	Byte dränerings ledningar, Målninglokaler i källare, Översyn av tak duk på fastigheterna,

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under 2025 har fritidskommittén följande aktiviteter. På lördagar under juni, juli och augusti har grillkvällar på föreningens gård ordnats. Under hösten har det hållits onsdagscaféer på kvällarna med fika, umgänge och quiz. Loppis med julfika planerades till första advent men eventet blev inställt pga bristande intresse. Den 24 oktober hölls en ölprovning i föreningens regi. Lördagen den 6 december genomfördes traditionsenlig julfest, totalt 43 jultallrikar beställdes från City Gross varav 16 personer deltog på festen i lokalen medan de andra tallrikarna blev hämtade av föreningens medlemmar.

Gemensamma lokaler-nyttjat/uthyrt

Föreningslokalen: 13 tillfällen exklusive styrelsarbete.

Övernattningsrummet: 17 tillfällen med sammanlagt 43 nätter

Studieverksamhet

Nya styrelsemedlemmar erbjuds styrelseutbildning via webbkurs.

Vicevärd

Har varit Robert Herpai. Vicevärden har expeditionstid helgfria tisdagar kl. 17.00 till 18.30

Miljöarbetet

Miljöansvarig är vicevärden.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av fastighetsskötare Harri Konttinen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Rusthoi	Ordförande
Lars-Erik Eriksson	Vice ordförande
Caroline Dahlström	Sekreterare
Jenny Huynh	Ledamot
Anneli Westlund	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot <i>har avgått under året.</i>
Inger Jensen	Hsb ledamot

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 278 och under året har det tillkommit 25 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	170	150	121	71
Skuldsättning, kr/kvm	3 389	3 464	3 554	3 615	3 686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 410	3 482	3 572	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	230	208	200	194	192
Årsavgifter, kr/kvm	853	778	738	626	569
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	792	943	928	617
Nettoomsättning, tkr	12 650	11 583	11 011	9 775	9 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	-239	212	-229	-330	-674
Soliditet, %	18	18	18	18	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll med balkongrenovering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt samt Föreningens sparande till det framtida underhållet är bra och uppgår till 200 kr/m².

Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning.

Föreningen har höjt avgifterna med 10% för 2025 och med 5% för 2026.

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	1 966 800	0	0	1 966 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	367 000	0	0	367 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 608 145	0	-855 925	2 752 220
S:a bundet eget kapital, kr	5 941 945	0	-855 925	5 086 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 646 077	211 604	855 925	6 713 606
Årets resultat, kr	211 604	-211 604	-239 048	-239 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 857 681	0	616 877	6 474 558
S:a eget kapital, kr	11 799 626	0	-239 048	11 560 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 631 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 486 925 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 857 681
Årets resultat, kr	-239 048
Reservation till underhållsfond, kr	-631 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 486 925
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 474 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 474 558

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 649 663	11 568 328
Övriga rörelseintäkter		20 592	14 338
Summa Rörelseintäkter		12 670 255	11 582 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 510 653	-8 121 685
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 142	-376 706
Personalkostnader	Not 5	-306 587	-313 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 679 829	-1 676 540
Summa Rörelsekostnader		-11 739 211	-10 488 435
Rörelseresultat		931 044	1 094 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 015	14 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 176 107	-897 041
Summa Finansiella poster		-1 170 092	-882 627
Resultat efter finansiella poster		-239 048	211 604
Resultat före skatt		-239 048	211 604
Årets resultat		-239 048	211 604



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 889 750	59 323 322
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	56 813	118 790
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 946 563	59 442 112
Summa Anläggningstillgångar		58 946 563	59 442 112

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 752	34 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 798 370	3 454 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 490 360	1 440 400
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 294 482	4 929 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 336	19 855
<i>Summa Kassa och bank</i>		21 336	19 855
Summa Omsättningstillgångar		4 315 818	4 949 023
Summa Tillgångar		63 262 381	64 391 135

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 333 800	2 333 800
Fond för yttre underhåll	2 752 220	3 608 145
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 086 020	5 941 945
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 713 606	5 646 077
Årets resultat	-239 048	211 604
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 474 558	5 857 681
Summa Eget kapital	11 560 578	11 799 626

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1131 145 020	49 592 020
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	31 145 020	49 592 020
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 447 000	1 051 000
Leverantörsskulder	489 302	474 663
Skatteskulder	Not 1227 425	35 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 1342 336	22 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 550 720	1 415 844
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	20 556 783	2 999 489
Summa Skulder	51 701 803	52 591 509
Summa Eget kapital och skulder	63 262 381	64 391 135



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	931 044	1 094 231
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 679 829	1 676 540
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 679 829	1 676 540
Erhållen ränta	6 015	14 414
Erlagd ränta	-1 128 704	-905 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 488 184	1 879 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	366 801	-234 314
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	113 891	-68 030
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	480 692	-302 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 968 876	1 576 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 184 280	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 184 280	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 051 000	-1 313 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 051 000	-1 313 750
Årets kassaflöde	-266 404	263 126
Likvida medel vid årets början	3 060 076	2 796 950
Likvida medel vid årets slut	2 793 672	3 060 076



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 563 200	10 511 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	534 243	493 530
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	307 740	307 740
	Hyror lokaler	24 720	23 163
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 036	135 036
	Hyror övrigt	50 367	49 896
	Övriga primära intäkter	54 418	64 831
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 669 724	11 585 980
	Hyresbortfall	-20 061	-17 652
	<i>Summa</i>	-20 061	-17 652
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 649 663	11 568 328

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 857 489	-1 807 780
	Snö och halk-bekämpning	-93 770	-174 348
	Reparationer	-537 629	-337 735
	Planerat underhåll	-1 486 925	-601 045
	Försäkringsskador	-7 536	-150 780
	El	-907 055	-769 533
	Uppvärmning	-1 444 184	-1 408 575
	Vatten	-1 006 940	-868 249
	Sophämtning	-361 508	-390 941
	Fastighetsförsäkring	-795 405	-585 982
	Kabel-TV och bredband	-504 054	-503 771
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-388 302	-382 650
	Övriga driftkostnader	-119 857	-140 297
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 510 653	-8 121 685

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 361	-19 830
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 746	-35 748
	Administrationskostnader	-61 447	-91 926
	Extern revision	-24 900	-23 625
	Konsultkostnader	-9 375	-101 147
	Medlemsavgifter	-74 600	-74 600
	Föreningsverksamhet	-17 573	-18 916
	Övriga förvaltningskostnader	-20 139	-10 914
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-242 142	-376 706
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 000	-93 500
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-149 000	-145 750
	Sociala avgifter	-61 507	-68 255
	Övriga personalkostnader	-3 080	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 587	-313 505
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 610 764	-1 607 475
	Avskrivning på markanläggning	-7 087	-7 087
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-61 978	-61 978
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 679 829	-1 676 540

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 038 190	78 038 190
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 106 000	2 106 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	283 500	283 500
	Årets investeringar	1 184 280	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 611 970	80 427 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 104 369	-19 489 806
	Årets avskrivningar	-1 617 852	-1 614 562
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 722 220	-21 104 369
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 889 750	59 323 322
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	289 000	274 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	96 000	81 000
	<i>Summa</i>	206 385 000	198 355 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 736 000	55 736 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 736 000	55 736 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	716 241	716 241
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	716 241	716 241
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-597 450	-535 473
	Årets avskrivningar	-61 978	-61 978
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-659 428	-597 450
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 813	118 790

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 772 336

3 040 221

Övriga fordringar

26 034

414 442

*Summa Övriga fordringar***2 798 370****3 454 663**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 490 360

1 440 400

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***1 490 360****1 440 400**

Not 11	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	0,78%	2026-07-30	6 498 000	0
Stadshypotek	1,47%	2029-12-01	11 511 750	0
Stadshypotek	3,49%	2027-01-30	2 935 270	0
Stadshypotek	3,60%	2027-03-30	4 800 000	0
Stadshypotek	3,57%	2027-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	2,70%	2028-09-01	10 949 000	1 051 000
Stadshypotek	2,74%	2026-12-30	10 898 000	0
			49 592 020	1 051 000

Långfristig del

31 145 020

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 051 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 396 000

Kortfristig del

18 447 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 051 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 204 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,34%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

27 425

35 341

*Summa Skatteskulder***27 425****35 341**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	11 262	0
Källskatt	6 142	6 142
Inre fond	7 185	7 185
Övriga kortfristiga skulder	17 747	9 314
Summa Övriga skulder	42 336	22 641

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 042 002	932 184
Upplupna räntekostnader	106 359	58 956
Övriga upplupna kostnader	402 359	424 704
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550 720	1 415 844

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Pernau i Gävle, org.nr. 785000-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Pernau i Gävle för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Pernau i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Kvick
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Pernau I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574212256**

Mikael Rusthoi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:40:03



Jenny Huynh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:39:46



Lars-Erik Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:40:26



Anneli Westlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:42:54



Caroline Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:39:08



Inger Jenssen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:28:17



Anders Kvick

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:02:45



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 06:15:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Pernau I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574328658**

Anders Kvick

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:58:34



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 06:12:29



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.