







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 262 kr/kvm	**Investeringsbehov** 13 350 kr/kvm	**Skuldsättning** 5 047 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 212 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 899 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Bogården i Gävle

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 262 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 13 350 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 5 047 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 212 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 899 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 HSB Brf Bogården i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-5100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 25.12	1985-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 746
10	garageplatser	150
10	p-platser	0
3	förråd	51
Totalt 200 objekt		**13 947**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 59 st 2 rok, 5 st 2.5 rok, 52 st 3 rok, 12 st 3.5 rok, 23 st 4 rok, 9 st 4.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Norrtull GA:2	G:A	716459-3324		Underhåll av gemensam innergård med portiker
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Jansson	Ordförande
Margareta Bergmark	Ledamot
Susanne Brehlin	Ledamot
Carola Hallqvist	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot, HSB
Lars Gunnar Eriksson	Suppleant
Eva Gustavsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Jansson, Margareta Bergmark och Eva Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Bergmark, Gunnar Jansson, Susanne Brehlin och Carola Hallqvist.

Revisorer har varit: Bernhard Von Oelreich vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Inge Hammarström, Annika Borgström och Ulf Kriström , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 43 personer varav 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-08-11, varvid planen uppdaterades.

Årsavgiften höjdes från 1/1 2025 med 5%.
Beslut togs under hösten i budgetarbetet att höja avgiften från 1/1 2026 med 2,5 %.
Bakgrunden är ökade driftkostnander samt att kapitalisera till omläggning av tak 2027-2028.

Under 2025 har vi haft omsättning av tre lån. Positivt att räntorna har börjat sänkas.
Den 1/6 omsattes ett lån på 9,2 Mkr med en ränta på 0,88%. Omsättningstid 3 år och ny ränta 2,81%.
Den 1/12 omsattes ett lån på 9,7 Mkr med en ränta på 4.04%. Omsättningstid 90 dagar och ny ränta 2,55%.
Den 31/12 omsattes ett lån på 14,6 Mkr med en ränta på 4,69%. Omsättningstid 90 dagar med en ränta på 2,55%.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har utförts på samlingssalen, motionsrum och bastu. Det sker vartannat år i dessa lokaler.

Grindar mot Norra Skeppargatan har utrustats med magnetlås och öppning kan ske med tagg eller kod.

Uppdaterat till nytt låssystem på samtliga ytterdörrar.

Från takbesiktningen 2025 har en restpunkt genomförts. Målning av plåttak samt reparation av skador plåttak.

Målning har utförts på stora cykelförråden.
Målning och uppfrächning har även skett av samlingslokalen och motionsrummet.

Under sommaren har vi inrett ett Gym/träningslokal som är anpassat för alla åldersgrupper, det är välbesökt och uppskattat. Efter mätningar av antalet besökare kan vi konstatera att det varit en positiv satsning för många, vilket också förhoppningsvis påverkar försäljningsvärdet av våra lägenheter.

Nu har vi bastu, gym, bordtennislokal samt lokal för hantverk.

Vi har en bättre trend avseende vattenskador. Vi har haft en vattenskada orsakad av stopp i avlopp och en skada efter takläckage vilket påverkat vår försäkringspremie.

Efter diskussioner runt offerter med vår försäkringsmäklare landade vi i att återigen att ge Länsförsäkringar förtroendet för 2026. Årskostnaden blev endast en indexeringsuppräkning.

Reparation har utförts av den sista takterrassen. Ny konstruktion av golv, vattenbrunnar och avrinning.

Under våren fick vi föreläggande från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) om kontroll av våra fem skyddsrum. Efter kontroll av MSB har vi åtgärdat de påpekanden som framkommit.
Den slutgiltiga besiktningen kommer att genomföras av MSB i början av 2026.

Inom området skydd och säkerhet har vi utfört brandsyn två gånger under året och vi har dessutom följt handlingsplanen för legionella som ni kan läsa om på hemsidan.
Vi har påbörjat en handlingsplan för situationen "Särskild händelse" som kommer att delges via hemsida och infoblad.

Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3 regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karakär som skall redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 507 000kr (2025) och följer fastställd underhållsplan.

För att få en bra kontinuitet gällande fastighetsbesiktning och kopplat till underhållsplanen tar vi årligen konsultstöd av HSB. Då bestäms vilka områden som skall prioriteras och besiktas och utifrån resultatet läggas in i underhållsplanen. Därefter i budget under hösten beslutar styrelsen vad vi skall budgetera för kommande år.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Fortsatt spolning avloppsstammar. Byte torktumlare. Förstärkning brandskydd soprum och tvättstugor. Målning entré dörrar, samtliga plank och staket. Montage av grind Hantverkargatan 20A. Uppgradering och underhåll värmesystem. Renovering fogar fasader samt betongfogar balkonger utan tak. Renovering golv balkonger Kaplansgatan 24. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Åtgärd vattenskador lägenhet under terrass. OVK ventilationsbesiktning utförd. Åtgärder vegetation innergård.
2022	Utbyte elmätare. Brandvarnare har monterats i alla trapphus. Fortsatt uppgradering underhåll av värmesystem. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Omgjutning balkonggolv balkong utan tak som orsakade läckage till lägenhet under. OVK ventilations kontroll fortsättning. Målning av 5 stycken trapphus. Byte tvättmaskiner. Utbyte till LED lampor överallt startat. Utbyte värmepumpar och uppgradering värmeåtervinning påbörjat. Fasadrengöring väggar och balkonger från mögeltillväxt. Utbyte tvättmaskin.
2023	Utbyte värmepumpar. OVK slutförd. Målning trapphus. Byte till LED lampor. Byte maskiner tvättstuga. Takbesiktningsåtgärder. Utbyte liggande avloppsstammar. Entrebelysning. Belysning grillplats.
2024	Målning cykelbodar. Magnetlås grindar och tagg. Justering grusgångar och plattor. Utbyte maskin tvättstuga. Rep av stor terrass. Rep balkonggolv. Takbesiktningsåtg. OVK samlingssal
2025	Reparation av terrass 23C, Iordningställande av 5 skyddsrum Lekutrustning utbyte Utbyte maskin tvättstuga Byte stuprör som är dåliga Stam spolning, Målning stora cykel förråden, Besiktning av taken

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

Årtal	Åtgärd
2026	Reparation av puts och målning vita huskroppar/portaler. Byte av trä fönster. Besiktning samt inhämtande av underlag/offerter inför eventuellt byte av tak. Byte av vattentankar till ett modernt system. Besiktning av balkonger. Utbyte maskin tvättstuga.
2027	Detaljplanering och projektering inför eventuellt byte av tak. OVK besiktning. Utbyte maskin tvättstuga. Översyn och eventuell lagning av betongpelare.
2028	Takbyte och byte av hängrännor och stuprör. Vid takbytet ska det även ses över om det är värt att även införskaffa solceller. Utbyte maskin tvättstuga. Stamspolning.
2029	Säkerhetsdörrar energideklaration, fönster, värmevxl ventilation, bastu agg och utbyte tvättmaskin.
2030	Framtagande av projekteringsplan för eventuellt stambyte 2034. Utbyte av maskin tvättstuga.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	262	267	230	234	269
Skuldsättning, kr/kvm	5 047	5 119	5 235	5 294	5 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 121	5 181	5 240	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	212	206	191	177	174
Årsavgifter, kr/kvm	899	866	795	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	863	834	805	795
Nettoomsättning, tkr	12 431	12 004	11 015	11 053	10 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	580	-362	-242	89
Soliditet, %	29	29	28	28	28

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	7 683 822	0	0	7 683 822
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 707 895	0	-432 419	2 275 475
S:a bundet eget kapital, kr	**10 391 717**	**0**	**-432 419**	**9 959 297**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 425 247	579 729	432 419	20 437 396
Årets resultat, kr	579 729	-579 729	97 283	97 283
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**20 004 976**	**0**	**529 702**	**20 534 679**
S:a eget kapital, kr	**30 396 693**	**0**	**97 283**	**30 493 976**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 507 000 kr samt ianspråktagande skett med 939 419 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	20 004 976
Årets resultat, kr	97 283
Reservation till underhållsfond, kr	-507 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	939 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**20 534 678**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**20 534 678**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 431 275	11 952 364
Övriga rörelseintäkter		53 013	52 112
Summa Rörelseintäkter		**12 484 288**	**12 004 476**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 223 950	-6 635 506
Övriga externa kostnader	Not 4	-413 849	-344 693
Personalkostnader	Not 5	-288 351	-289 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 612 974	-2 594 547
Summa Rörelsekostnader		**-10 539 123**	**-9 863 909**
Rörelseresultat		**1 945 165**	**2 140 567**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 710	22 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 880 591	-1 583 364
Summa Finansiella poster		**-1 847 881**	**-1 560 838**
Resultat efter finansiella poster		**97 283**	**579 729**
Resultat före skatt		**97 283**	**579 729**
Årets resultat		**97 283**	**579 729**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	96 745 089	98 700 875
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	495 648	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**97 240 736**	**98 700 875**
Summa Anläggningstillgångar		**97 240 736**	**98 700 875**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 338	25 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 622 193	5 204 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	495 671	477 364
Summa Kortfristiga fordringar		**4 140 202**	**5 707 127**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 026 403	514 576
Summa Kortfristiga placeringar		**3 026 403**	**514 576**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	69 057	63 158
Summa Kassa och bank		**69 057**	**63 158**
Summa Omsättningstillgångar		**7 235 662**	**6 284 861**
Summa Tillgångar		**104 476 398**	**104 985 736**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 683 822	7 683 822
Fond för yttre underhåll		2 275 475	2 707 895
Summa Bundet eget kapital		**9 959 297**	**10 391 717**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 437 396	19 425 247
Årets resultat		97 283	579 729
Summa Fritt eget kapital		**20 534 679**	**20 004 977**
Summa Eget kapital		**30 493 976**	**30 396 693**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 358 048	37 444 759
Summa Långfristiga skulder		**24 358 048**	**37 444 759**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 039 027	33 771 576
Leverantörsskulder		656 115	476 068
Skatteskulder	Not 14	28 937	27 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 459 487	1 477 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 440 808	1 391 990
Summa Kortfristiga skulder		**49 624 374**	**37 144 284**
Summa Skulder		**73 982 422**	**74 589 043**
Summa Eget kapital och skulder		**104 476 398**	**104 985 736**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 945 165	2 140 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 612 974	2 594 547
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 612 974**	**2 594 547**
Erhållen ränta	23 023	22 526
Erlagd ränta	-1 894 157	-1 638 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 687 004**	**3 119 141**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	96 010	-107 268
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	226 204	-60 109
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**322 214**	**-167 378**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 009 218**	**2 951 764**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 152 835	-423 829
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 152 835**	**-423 829**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-819 260	-819 260
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-819 260**	**-819 260**
Årets kassaflöde	**1 037 123**	**1 708 675**
Likvida medel vid årets början	**5 675 202**	**3 966 527**
Likvida medel vid årets slut	**6 712 325**	**5 675 202**

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	54025tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 570 868	11 019 780
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	453 970	556 767
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	329 220	329 220
Hyror garage och parkeringsplatser	203 640	194 400
Hyror övrigt	6 684	6 684
Övriga primära intäkter	53 267	52 422
Summa Bruttoomsättning	**12 617 649**	**12 159 273**
Hyresbortfall	-3 876	-24 412
Avsatt till inre fond	-182 498	-182 498
Summa	**-186 374**	**-206 910**
Summa Nettoomsättning	**12 431 275**	**11 952 364**

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 301 255	-1 204 847
Snö och halk-bekämpning	-67 496	-173 713
Reparationer	-752 862	-666 234
Planerat underhåll	-939 419	-535 510
Försäkringsskador	-63 364	-67 225
El	-1 342 252	-1 095 833
Uppvärmning	-904 058	-1 164 561
Vatten	-694 366	-605 712
Sophämtning	-297 710	-304 899
Fastighetsförsäkring	-187 869	-157 624
Kabel-TV och bredband	-346 257	-339 900
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-312 528	-286 880
Övriga driftkostnader	-14 514	-32 568
Summa Driftskostnader	**-7 223 950**	**-6 635 506**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-164 123	-100 630
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 646	-5 287
	Administrationskostnader	-63 213	-73 887
	Extern revision	2 950	-27 900
	Konsultkostnader	-60 619	-26 025
	Medlemsavgifter	-61 100	-61 100
	Föreningsverksamhet	-6 808	-4 272
	Övriga förvaltningskostnader	-53 290	-45 592
	Summa Övriga externa kostnader	**-413 849**	**-344 693**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-128 042	-127 731
	Revisionsarvode	-4 788	-148
	Övriga arvoden	-102 687	-99 352
	Sociala avgifter	-52 834	-61 931
	Summa Personalkostnader	**-288 351**	**-289 162**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 612 974	-2 594 547
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 612 974**	**-2 594 547**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 092 563	122 668 734
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 314 621	11 314 621
	Årets investeringar	657 188	423 829
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**135 064 371**	**134 407 184**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-35 706 309	-33 111 762
	Årets avskrivningar	-2 612 974	-2 594 547
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-38 319 283**	**-35 706 309**
	Utgående redovisat värde	**96 745 089**	**98 700 875**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	738 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**222 738 000**	**209 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	108 193 000	108 193 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**108 193 000**	**108 193 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Renovering takterass	495 648	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**495 648**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 616 865	5 097 468
	Övriga fordringar	5 328	106 722
	Summa Övriga fordringar	**3 622 193**	**5 204 190**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	9 688	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	485 983	477 364
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**495 671**	**477 364**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 500 000	0
	Handelsbanken	526 403	514 576
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 026 403**	**514 576**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	6 428	4 045
	Handelsbanken	62 629	59 113
	Summa Kassa och bank	**69 057**	**63 158**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,88%	2026-12-01	9 653 059	0
Stadshypotek	0,88%	2026-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek	2,55%	2026-03-02	9 080 787	819 260
Stadshypotek	2,55%	2026-03-30	14 645 181	0
Stadshypotek	2,90%	2029-09-01	15 131 700	0
Stadshypotek	2,81%	2029-06-01	9 226 348	0
			70 397 075	**819 260**

Långfristig del	24 358 048
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 039 027
Kortfristig del	46 039 027
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	819 260
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 277 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	28 937	27 422
	Summa Skatteskulder	**28 937**	**27 422**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	20 828	457
	Källskatt	5 328	5 153
	Inre fond	1 408 883	1 459 799
	Övriga kortfristiga skulder	24 448	11 819
	Summa Övriga skulder	**1 459 487**	**1 477 228**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 044 446	947 697
	Upplupna räntekostnader	34 471	48 037
	Övriga upplupna kostnader	361 890	396 256
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 440 808**	**1 391 990**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12.

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 Bogården i Gävle, org.nr. 716413-5100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Bogården 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

Bernhard Von Oelreich
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bogården i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Jansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:55:00

Susanne Brehlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:58:09

Margareta Bergmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:57:39

Carola Hallqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:55:25

Victoria Lehnberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:30:57

Bernhard Von Oelreich
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:00:50

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:22:35

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bogården i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bernhard Von Oelreich
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:48:28

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:21:28

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.