



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka med säte i Stockholm org.nr. 769610-2909 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 (brutet räkenskapsår).

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelboda 44:1	2004-06-30	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam (försäkringsnummer 410733). I detta ingår styrelseansvarsförsäkring för brf. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	16
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 982
1	lägenheter (upplåten med hyresrätt)	57
Totalt 40 objekt		2 055

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 1 st 4 rok.

I föreningen ingår övriga lokaler som föreningslokal, tvättstuga, 2 cykelrum, samt förråd och lägenhetsförråd.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Fredrika Petersson	Ordförande	2023-12-14	2024-12-12
Louise Ågren	Ordförande	2024-12-12	2025-09-22
Louise Ågren	Ledamot	2025-09-23	2025-10-14
Mikael Schreij	Ledamot	2023-12-14	2025-09-22
Mikael Schreij	Ordförande	2025-09-23	
Björn Holck-Clausen	HSB Ledamot	2023-12-14	
Ann-Charlott Sandström	Ledamot	2024-12-12	
Ann-Charlott Sandström	Suppleant	2023-12-14	2024-12-12
Johanna Weidenius Lindahl	Ledamot	2023-12-14	2025-05-09
Julia Kristina Reuterwall (fd Degerkvist)	Ledamot	2023-12-14	2024-12-12
Mathias Strand	Ledamot	2023-12-14	2024-12-12
Adam Marek Stanczak	Suppleant	2023-12-14	2024-12-12
Andrea Gunnel Peihua Lindmark	Suppleant	2022-12-14	2024-12-12

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten samt 4 st arbetsmöten.

Firman tecknas fr.o.m. 2025-10-14 av Mikael Schreij och Ann-Charlott Sandström.

Revisorer har varit: Louise Ågren med Ernst Ivar Isaksson som suppleant t.o.m. 2024-12-12, Gunnar Pålson fr.o.m. 2024-12-12, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning valda vid föreningsstämman har varit: Louise Ågren (sammankallande) och Carolina Engelbert t.o.m. 2024-12-12 samt Adam Staczak (sammankallande) och Julia Reuterwall (fd Degerkvist) fr.o.m. 2024-12-12.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan (uppdaterad 2025) som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. I underhållsplanen ingår en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har tillsammans med en fastighetskonsult utvärderat behov av renoveringar. 2026–2027 är planen att energieffektivisera genom att byta fönster, och balkongdörrar.

Under samma period planeras fasadrenovering/om målning.

Värmepumpar (bergvärme) har nått sin maximala livslängd och styrelsen har beslutat att ersätta med nya pumpar som dessutom är mer energieffektiva. Planen är att byta pumpar under 2026.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-03-17.

Avtal & Lån

Ny ettårig fastighetsförsäkring har tecknats med Folksam. Vi jämförde offert o villkor med två andra försäkringsbolag.

Ett kollektivt avtal (5 år) har tecknats med Telia för samtliga lägenheter (och föreningslokalen) till mycket förmånligt pris bredband 300/300 Mbit/s och TV-paketet Lagom. Installation av tjänsten skedde 2025-05-21.

HSB-avtalet för fastighetsförvaltning, tecknat 2023 av tidigare styrelse, har omförhandlats från ca 140 000 kr (inkl. moms) per år till 57,000 kr (inkl. moms) och börjar gälla 2025-07-01. Det nya avtalet förhandlades fram eftersom tidigare avtal var för omfattande för en liten bostadsrättsförening som Brf Isänkan. Därmed har föreningens fasta kostnad för fastighetsförvaltning minskat drastiskt under de 1,5 år som kvarstår för avtalet (besparing på ca 110 000 kr) Detta möjliggör för föreningen att i stället lägga pengar på planerat underhåll och enbart vid eventuellt uppkommen behov köpa in ytterligare tjänster inom fastighetsförvaltning till ett rörligt pris (via avtalet) eller avtal med extern aktör.

Avtalet för pappersåtervinning (Pre-Zero) sades upp i mars 2025.

Föreningen har 3 st lån i Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lån 288283 var bundet på 3 år till en räntesats på 5,18% med konverteringsdatum 2024-07-02. Lånet övergick därefter till rörlig ränta med bindningstid på 90 dagar (ränta 2,8 %). Även lån 496 720 har övergått till rörlig ränta 2,8 % (konverteringsdatum 2025-06-30). Ett fyraårigt lån 577 786 är oförändrat med fast ränta 3,6 % t o m 2027-03-30.

Styrelsen har under 2025 även valt att ändra föreningens amorteringar så att all amortering dras via föreningens bundna lån med hög fast ränta; det är ett ekonomiskt sätt att minska detta lån.

Underhållsplanen för våra fastigheter föreskriver betydande renoveringar kommande år och föreningen kommer att ta upp nya lån för dessa investeringar under 2026 / 2027. Ränteläget kommande två år bedöms vara lågt vilket gynnar föreningens ekonomi.

Avgifter & Hyror

De senaste tre åren har föreningens kostnader av flera skäl ökat markant. Det handlar om kostnader för driften, exempelvis priser för el, uppvärmning och vatten, men även för utökad förvaltning som tagits in via HSB. Höjningarna av månadsavgifterna per lägenhet under 2020–2024 har dock inte kompenserat föreningen för inflation och väsentliga höjningar från vissa fasta leverantörer (t ex stora nya VA-avgifter från Nacka kommun). Eftersom stambyte ej har genomförts har föreningen dessutom en väsentligt högre årlig försäkringspremie. Sammantaget kan styrelsen konkludera att sparat i föreningen, som idag är lågt, behöver ökas för att föreningen ska vara rustad för kommande fem års underhåll och investeringar.

Avgiften höjdes med 5% 2024-10-01 och under våren tog styrelsen beslut om en ny höjning med 9% fr.o.m. 2025-07-01.

(Nytt på månadsavierna fr.o.m. juli 2025 är att hushållen debiteras 205 kr/månad för det kollektiva avtalet med Telia: bredband 300/300 Mbit/s och TV-paketet Lagom. Denna avgift ersätter den tidigare avgiften, som på avierna varit inbakad i månadsavgiften för lägenheten.)

Drift & Underhåll

Höststädning genomfördes 13:e oktober 2024, vårstädning genomfördes 18:e maj 2025.

Service av fläktar och radonsug utfördes i september 2024. Då byttes även radiatorventiler i en majoritet av lägenheterna. (Resterande byten av radiatorventiler är planerade till hösten 2025.)

Under oktober 2024 skedde en uppfräschning/ målning av golv och tak i tvättstugan.

I hyresrätten (lgh 19) har blandare bytts i badrum och kök. I köket har även ett avloppsrör bytts ut och i badrummet duschmunstycket.

Rör vid tvättmaskinerna i tvättstugan har åtgärdats under hösten 2024, pga läckage.

Stopp i stuprör har också åtgärdats under hösten 2024.

Under våren 2025 har portarnas dörrhandtag slipats (pga mögel). Två av trädgårdsborden har slipats och oljats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Installation av bergvärme med nya värmepumpar samt ny oljebrännare och nya radiatorventiler.
2010	Ventilationsförbättring med ny tilluftintag till lägenheten och mekaniska frånluftsfläktar på taket.
2011	Tilläggsisolering på bägge vindarna.
2013	Byte av fönsterpartier på 3 husgavlar.
2014	Relining av stammar
2015	Byte till nya entréportar med kodlås.
2020	Byte av kulventiler för varm/kallvatten i stamledningen.
2020	Installation av radonsug under källargolv i hus 8.
2022	Byte av radiatorventiler samt justering.
2023	Stamspolning
2024	Upprättande av ny Underhållsplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande fem år

Inspektion av samtliga lägenheter: ventilationer, vattenrör, diskmaskinskydd golv, balufix/avstängning av vatten i kök och badrum samt översikt balkonger. (hösten 2025)

OVK skall genomföras (2026.)

Ny avfallshantering/återvinning pga. beslut från Nacka kommun. (Tillbyggnad på föreningens mark kommer att krävas för förvaring av avfallskärl.)

Fönsterbyte och byte av balkongdörrar. (2026–2027)

Fasadrenovering och ommålning. (2026–2027)

Balkonginspektion: undersökning av balkonger. (2026)

Måla trapphus och byta takarmaturer. (höst 2025)

Investera i nya värmepumpar (2026)

Övriga väsentliga händelser

En vattenskada har hanterats, i Lgh 27 Sturevägen 8A, pga. läckande diskmaskin (2025-02-22). Detta har inneburit initialt extra oförutsedda kostnader för föreningen. Självrisken (Folksam) för vattenskadan: 58 800 kr. Golv öppnades upp ner till bjälklaget, riva upp material, torka och sedan återställa. Denna kostnad tvingas en Brf betala även om skadan skett i en lägenhet. Hemförsäkring som medlem har täcker att ersätta ytskiktet golv (vilket är en mindre kostnad jämfört med vad föreningen måste betala).

Styrelsens har i efterhand diskuterat skadans orsaker med försäkringsbolag och utnyttjat vår rätt till regress, dvs kräva att lägenhetsinnehavaren återbetalar självriskebeloppet till föreningen. Resultat: Noll kostnad för föreningen, ersättning utbetald till oss.

Arbete har påbörjats för att anpassa föreningens stadgar till nya regler och rekommendationer. Reviderade stadgar presenteras på kommande årsstämma.

Trivsel- och Ordningsregler har fått en översyn och reviderats. Medlemmar informeras om dessa regler under hösten 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1/3 innehav av en bostadsrätt överlåtits. Styrelsen har under våren 2025 även godkänt en andrahandsupplåtelse (1 år) på Sturevägen 8B.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	40	92	137	143	233
Skuldsättning, kr/kvm	2 655	2 687	2 698	3 703	3 735
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 731	2 764	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	287	280	316	276	201
Årsavgifter, kr/kvm	809	772	750	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	794	818	726	727
Nettoomsättning, tkr	1 677	1 619	1 569	1 485	1 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-433	-342	-184	-151	-70
Soliditet, %	76	77	77	72	72

Förklaringar till nyckeltalen, se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 60tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 40 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med 2025-07-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 931 827	0	0	16 931 827
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 299 486	0	0	4 299 486
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 284 691	0	49 406	2 334 097
S:a bundet eget kapital, kr	23 516 004	0	49 406	23 565 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 804 519	-341 706	-49 406	-4 195 632
Årets resultat, kr	-341 706	341 706	-433 481	-433 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 146 225	0	-482 887	-4 629 113
S:a eget kapital, kr	19 369 779	0	-433 481	18 936 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 594 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	-4 146 225
Årets resultat, kr	-433 481
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 629 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 629 112

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 676 805	1 619 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 478	0
Summa Rörelseintäkter		1 785 283	1 619 035

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 362 550	-1 147 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 633	-52 656
Personalkostnader	Not 6	-131 102	-80 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-465 430	-465 430
Summa Rörelsekostnader		-2 016 716	-1 745 549

Rörelseresultat

-231 433 **-126 514**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 615	27 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 663	-242 679
Summa Finansiella poster		-202 048	-215 191

Resultat efter finansiella poster

-433 481 **-341 706**

Resultat före skatt

-433 481 **-341 706**

Årets resultat

-433 481 **-341 706**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 23 304 906 23 770 336

Summa Materiella anläggningstillgångar**23 304 906 23 770 336**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****23 305 406 23 770 836**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 0

Aktuell skattefordran

34 103 38 261

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 1 403 462 1 407 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 189 365 79 478

Summa Kortfristiga fordringar**1 626 930 1 525 318****Summa Omsättningstillgångar****1 626 930 1 525 318****Summa Tillgångar****24 932 336 25 296 154**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 231 313	21 231 313
Fond för yttre underhåll	2 334 097	2 284 691
Summa Bundet eget kapital	23 565 410	23 516 004

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 195 632	-3 804 519
Årets resultat	-433 481	-341 706
Summa Ansamlad förlust	-4 629 113	-4 146 225

Summa Eget kapital

18 936 298 **19 369 779**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	650 744	730 744
Summa Långfristiga skulder		650 744	730 744

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 762 816	4 748 220
Leverantörsskulder		288 369	214 027
Övriga kortfristiga skulder		12 594	12 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	281 516	221 185
Summa Kortfristiga skulder		5 345 295	5 195 632

Summa Skulder

5 996 039 **5 926 376**

Summa Eget kapital och skulder

24 932 336 **25 296 154**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -231 433 -126 514

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 465 430 465 430

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **465 430 465 430**

Erhållen ränta 20 199 17 779

Erlagd ränta -228 479 -211 185

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

25 717 145 509

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -109 381 75 444

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 143 883 40 886

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **34 502 116 330**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

60 219 261 840

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -65 404 -65 404

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-65 404 -65 404**

Årets kassaflöde **-5 185 196 436**

Likvida medel vid årets början **1 370 517 1 174 081**

Likvida medel vid årets slut **1 365 331 1 370 517**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Nya nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Jämföresetal för tidigare åren har inte beräknats, därav 0.

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 603 013	1 530 284
	Hyror bostäder	62 004	62 004
	Hyror övrigt	9 612	9 612
	Övriga primära intäkter	4 880	17 503
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 679 509	1 619 403
	Hyresbortfall	-2 704	-368
	<i>Summa</i>	-2 704	-368
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 676 805	1 619 035
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	108 478	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	108 478	0

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-76 662	-39 138
	Snö och halk-bekämpning	-13 644	-34 994
	Reparationer	-56 269	-19 908
	Planerat underhåll	-50 594	-64 875
	Försäkringskostnader	-116 762	0
	EI	-290 201	-301 386
	Uppvärmning, Olja	-65 459	-74 588
	Vatten	-229 346	-194 136
	Sophämtning	-62 126	-67 317
	Fastighetsförsäkring	-69 150	-62 864
	Kabel-TV och bredband	-37 246	-26 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 468	-60 310
	Förvaltningsavtalskostnader	-230 624	-201 673
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 362 550	-1 147 385
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 282	-3 871
	Administrationskostnader	-2 508	-15 343
	Extern revision	-15 500	-13 375
	Medlemsavgifter	-6 479	-13 071
	Föreningsverksamhet	-4 065	-4 418
	Övriga förvaltningskostnader	-26 799	-2 578
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 633	-52 656
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 951	-54 501
	Revisionsarvode	-9 500	-5 000
	Löner och övriga ersättningar	-5 063	-2 400
	Sociala avgifter	-29 589	-18 177
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 103	-80 078

Not 7	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 796 772	21 796 772
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 839 888	29 839 888
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 069 552	-5 604 122
	Årets avskrivningar	-465 430	-465 430
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 534 982	-6 069 552
	Utgående redovisat värde	23 304 906	23 770 336
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	42 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000	0
	Summa	37 668 000	37 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 350 000	12 350 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 365 331	1 370 517
	Övriga fordringar	38 131	37 063
	Summa Övriga fordringar	1 403 462	1 407 580
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 126	9 709
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 239	69 769
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 365	79 478

Not 10		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2025-06-30	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-30	690 744	40 000	
Stadshypotek AB	2,82%	2025-09-30	2 235 576	25 404	
Stadshypotek AB	3,73%	2025-07-02	2 487 240	0	
			5 413 560	65 404	
Långfristig del			650 744		
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			4 722 816		
Kortfristig del			4 762 816		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			65 404		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			261 616		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,34%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 11		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2025-06-30	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-30	690 744	40 000	
Stadshypotek AB	2,82%	2025-09-30	2 235 576	25 404	
Stadshypotek AB	3,73%	2025-07-02	2 487 240	0	
			5 413 560	65 404	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			4 722 816		
Kortfristig del			4 762 816		

Not 12		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-06-30	2024-06-30
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			180 380	143 647	
Upplupna räntekostnader			22 678	31 494	
Övriga upplupna kostnader			78 458	46 044	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			281 516	221 185	

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-10-21

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Isänkan i Nacka , org.nr. 769610-2909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Isänkan i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 Brf Isänkan i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zazulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Pålsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Schreij

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 18:25:40



Ann-Charlott Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 18:27:20



Björn Holck-Clausen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 20:19:05



Gunnar Pålson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 11:37:50



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 12:27:34



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Pålson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 12:02:52



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 12:23:39



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.