

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7559 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Flaskan 1 och 3 samt Räkenholmen 10 och 11 i Stockholms kommun.

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
32	förråd	154
60	p-platser	0
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 190
Totalt 276 objekt		**11 344**

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 60 st 2 rok, 29 st 3 rok, 29 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	0 / 0	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Philipp Goldberg	Ordförande	2024-05-29	
Ulla Hansson	Ledamot	2019-05-15	2025-05-28
Daniel Nakell	Ledamot	2024-06-15	
Magnus Kämpe	Ledamot	2024-05-29	
Staffan Hansing	Ledamot	2024-05-29	
Maja Nordström	Ledamot	2023-06-12	
Petter Wigell	Ledamot	2020-08-25	
Anders Thelaus	Ledamot	2024-05-29	
Julia Södergren	Ledamot	2025-05-28	
Rebecca Pontén	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Philipp Goldenberg, Petter Wigell, Maja Nordström, Magnus Kämpe, Staffan Hansing, Anders Thelaus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Hansing, Petter Wigell och Philipp Goldberg.

Revisorer har varit: Robert Östling med Angela Mohlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mattias Rindberg (samankallande) Ingela Bergman, Anders Karlsson, Agneta Modig Tham valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad, den höjs med 5% from 1 april 2026.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Det genomsnittliga investeringbehovet är 254 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Hissar
Det planerade bytet av hissar i P4 och P5 gjordes under v35-v37 2025 av Hissen AB. Efter lite småjusteringar och intrimning godkändes installationen i kontrollbesiktning i september. Arbetet gjordes parallellt för de två hissarna för att minimera tiden för bytet och den olägenhet det innebär att stå utan hiss, speciellt för de boende högre upp i fastigheten. Styrelsen hoppas att det inte ställde till för mycket besvär.

Mark & Park
Vi har tagit ned flera sjuka almar och planterat nya träd i deras ställe samt sett över vilka redan rotade träd som ska släppas fram för att bidra till föryngring av trädbeståndet. En större ask föll i en sensommarstorm och låg besvärligt till för att kunna lyftas och kapas, vilket krävde flera försök med olika metoder innan stammen avlägsnats och rotvältan lyfts

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

tillbaka.

Installation av laddstolpar
Under augusti månad installerade föreningen 8 laddstolpar, totalt 15 parkeringsplatser där medlemmar nu kan ladda sin hybrid-/elbil. Installationen tog någon vecka extra då entreprenören, Chargebuddy, fick en del anmärkningar som de åtgärdade innan vi kunde börja ladda. Styrelsen har valt Elaway som samarbetspartner, som är specialiserade på bland annat bostadsrättsföreningar. Föreningen tog del av det statliga stöd om 50% av investeringskostnaden som fanns tillgängligt. Resterande investering betalas av genom ett påslag på parkeringsavgiften. Styrelsen vill rikta ett stort tack till ladd-gruppen, Robin Möller, Bo Juslin och Mark Sjöstrand, för deras insats att få detta på plats.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Följande större åtgärder har genomförts de senaste fem åren i föreningen:

Årtal	Åtgärd
2021	Värmeinjustering och byte av radiatorventiler
2021	Relining av avloppsstammar och stickledningar i P6 samt undersökning av avloppsstammar i P5, P3 och P4
2021	Dränering P6 med anledning av vattenskada, samt besiktning av föreningens övriga fastigheter
2021	Stamspolning
2021	Rensning av ventilationskanaler
2022	Relining av avloppsstammar i P3, P4, P5
2024-2025	Hissbyte
2025	Planterat nya träd
2025	Installerat laddstolpar

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

Övriga åtgärder vid behov
Evakueringsfläktar
Målning trapphus inkl entreportar
Dränering runt husen

Samfällighet/gemensamhetsanläggning.
Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfälligheten för Reimersholmes Sopsuganläggning. Föreningens andel är 11%. Sopsuganläggningen hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. Från sopnedkast i trapphusen transporteras hushållssopor genom ett ca 3,1 km långt rörsystem till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral.

Ekonomi
2025 uppvisar ett resultat om +126 TSEK, vilket är en förbättring mot föregående år med 124 TSEK. Mer än hela förbättringen kommer från lägre räntekostnader. Mot 2024 så har planerat underhåll ökat med ca 150 TSEK. Övriga rörelsekostnader har var i paritet med föregående år.

Kassaflödet slutade på -56 TSEK, vilket är ca 350 TSEK sämre än vad vi hade budgeterat, dock i nivå med 2024. Försämring mot budget förklaras av att vi amorterat våra lån med 200 TSEK och haft ökad kostnad för underhåll. Investeringarna under året (hissutbyte, 1,4 MSEK) har legat strax under avskrivningarna.

För 2026 har styrelsen aviserat en avgiftshöjning om 5% från första april. Detta för att täcka inflation, uppindexeringar och öka sparandet, där föreningen trots förbättringar senaste åren ligger i det lägre spannet (185 kr/kvm). Kassaflödet 2026 förväntas hamna på +400 TSEK efter amorteringar om 2% på föreningens lån. Relativt lågt planerat underhåll (hälften av 2025) lägre räntekostnader och avgiftshöjning förbättrar kassaflödet 2026.

Medlemsinformation
Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	153	98	160	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 653	4 734	4 734	4 683	4 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 759	4 758	4 758	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	248	260	221	221	211
Årsavgifter, kr/kvm	828	824	749	713	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	915	811	741	705
Nettoomsättning, tkr	10 280	10 211	8 990	8 464	8 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	2	-486	23	-57
Soliditet, %	10	10	10	10	10

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	502 663	0	0	502 663
Upplåtelseavgifter, kr	2 547 639	0	0	2 547 639
Underhållsfond, kr	4 462 995	0	-438 857	4 024 408
S:a bundet eget kapital, kr	**7 513 297**	**0**	**-438 857**	**7 074 710**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 633 504	1 819	438 857	-1 193 098
Årets resultat, kr	1 819	-1 819	125 951	125 951
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 631 685**	**0**	**564 808**	**-1 067 147**
S:a eget kapital, kr	**5 881 612**	**0**	**125 951**	**6 007 563**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 438 587 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit 2025 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i anspråkstagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 631 685
Årets resultat, kr	125 951
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	438 587
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 067 147**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 067 147**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 280 173	10 210 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	122 266
Summa Rörelseintäkter		**10 280 173**	**10 332 797**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 418 393	-6 308 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 913	-205 661
Personalkostnader	Not 6	-321 380	-232 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 525 802	-1 445 114
Summa Rörelsekostnader		**-8 432 488**	**-8 192 151**
Rörelseresultat		**1 847 684**	**2 140 646**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 222	25 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 737 955	-2 164 266
Summa Finansiella poster		**-1 721 733**	**-2 138 826**
Resultat efter finansiella poster		**125 951**	**1 819**
Resultat före skatt		**125 951**	**1 819**
Årets resultat		**125 951**	**1 819**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 811 992	58 911 382
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**58 811 992**	**58 911 382**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 101	4 101
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 101**	**4 101**
Summa Anläggningstillgångar		**58 816 093**	**58 915 483**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 633	3 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 220 116	2 212 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	229 409	235 541
Summa Kortfristiga fordringar		**2 472 158**	**2 451 460**
Summa Omsättningstillgångar		**2 472 158**	**2 451 460**
Summa Tillgångar		**61 288 251**	**61 366 943**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 050 302	3 050 302
Fond för yttre underhåll		4 024 408	4 462 995
Summa Bundet eget kapital		**7 074 710**	**7 513 297**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 193 098	-1 633 504
Årets resultat		125 951	1 819
Summa Ansamlad förlust		**-1 067 147**	**-1 631 685**
Summa Eget kapital		**6 007 563**	**5 881 612**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 593 386	9 403 936
Summa Långfristiga skulder		**32 593 386**	**9 403 936**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 661 765	44 056 965
Leverantörsskulder		364 509	423 386
Skatteskulder		59 110	17 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	104 364	40 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 497 553	1 542 901
Summa Kortfristiga skulder		**22 687 302**	**46 081 395**
Summa Skulder		**55 280 688**	**55 485 331**
Summa Eget kapital och skulder		**61 288 251**	**61 366 943**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 847 684	2 140 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 525 802	1 445 114
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 525 802**	**1 445 114**
Erhållen ränta	16 222	25 440
Erlagd ränta	-1 756 306	-2 236 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 633 402**	**1 374 663**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 510	-193 283
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 458	68 260
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-57 052**	**-125 023**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 576 350**	**1 249 640**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 426 412	-1 269 438
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 426 412**	**-1 269 438**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-205 750	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-205 750**	**0**
Årets kassaflöde	**-55 812**	**-19 798**
Likvida medel vid årets början	**2 040 496**	**2 060 293**
Likvida medel vid årets slut	**1 984 684**	**2 040 496**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Fram till och med räkenskapsår 2024 har reservering för framtida underhåll baserats på föreningens underhållsplan som beslutas av styrelsen.

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2025 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

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	9 263 148	9 259 800
	Hyror lokaler	0	1 086
	Hyror garage och parkeringsplatser	729 120	626 820
	Hyror förbrukningsbaserad	1 137	0
	Hyror övrigt	147 920	139 884
	Övriga primära intäkter	156 475	199 321
	Summa Bruttoomsättning	**10 297 801**	**10 226 911**
	Hyresbortfall	-17 628	-16 380
	Summa	**-17 628**	**-16 380**
	Summa Nettoomsättning	**10 280 173**	**10 210 531**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	64 966
	Övriga sekundära intäkter	0	57 300
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**122 266**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 495 611	-1 779 948
	Snö och halk-bekämpning	-123 207	-146 108
	Reparationer	-442 326	-399 902
	Planerat underhåll	-438 588	-280 438
	Försäkringsskador	-35 000	-26 968
	El	-364 104	-398 291
	Uppvärmning	-2 036 092	-2 139 738
	Vatten	-443 582	-398 535
	Sophämtning	-294 305	-56 193
	Fastighetsförsäkring	-137 413	-122 023
	Kabel-TV och bredband	-111 455	-113 008
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-364 866	-323 660
	Tomträttsavgäld	-131 846	-123 372
	Övriga driftkostnader	0	-778
	Summa Driftskostnader	**-6 418 393**	**-6 308 961**

Omklassificering av sophämtning har gjorts från fastighetsskötsel.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-700
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 556	-3 895
	Administrationskostnader	-63 037	-80 662
	Extern revision	-8 013	-22 500
	Medlemsavgifter	-37 074	-29 350
	Föreningsverksamhet	-20 397	-10 356
	Övriga förvaltningskostnader	-28 836	-58 198
	Summa Övriga externa kostnader	**-166 913**	**-205 661**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-235 010	-178 100
	Sociala avgifter	-74 610	-42 856
	Summa Personalkostnader	**-321 380**	**-232 416**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 675	23 438
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 547	2 002
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 222**	**25 440**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 737 155	-2 163 128
	Övriga räntekostnader	-800	-1 138
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 737 955**	**-2 164 266**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 369 098	78 099 660
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 008 459	1 008 459
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 362 363	1 362 363
	Årets investeringar	1 426 412	1 269 438
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**83 166 331**	**81 739 920**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 828 537	-21 383 424
	Årets avskrivningar	-1 525 802	-1 445 114
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 354 339**	**-22 828 537**
	Utgående redovisat värde	**58 811 992**	**58 911 382**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	897 000	862 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	321 000 000	349 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 868 000	1 512 000
	Summa	**500 765 000**	**495 374 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	54 492 000	54 492 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**54 492 000**	**54 492 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 984 684	2 040 496
	Övriga fordringar	235 432	171 837
	Summa Övriga fordringar	**2 220 116**	**2 212 333**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 409	235 541
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**229 409**	**235 541**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,31%	2026-03-28	1 975 273	0
SEB	2,78%	2028-05-28	3 415 320	0
SEB	2,52%	2028-06-28	5 897 430	0
SEB	2,78%	2028-05-28	9 418 670	0
Stadshypotek AB	3,18%	2030-12-01	14 144 250	282 284
Stadshypotek AB	2,39%	2026-07-27	9 000 272	180 004
Stadshypotek AB	3,89%	2026-01-30	9 403 936	188 080
			53 255 151	**650 368**

Långfristig del	32 593 386
Nästa års amortering av långfristig skuld	282 284
Lån som ska konverteras inom ett år	20 379 481
Kortfristig del	20 661 765
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	650 368
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 601 472
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,31%	2026-03-28	1 975 273	0
SEB	2,78%	2028-05-28	3 415 320	0
SEB	2,52%	2028-06-28	5 897 430	0
SEB	2,78%	2028-05-28	9 418 670	0
Stadshypotek AB	3,18%	2030-12-01	14 144 250	282 284
Stadshypotek AB	2,39%	2026-07-27	9 000 272	180 004
Stadshypotek AB	3,89%	2026-01-30	9 403 936	188 080
			53 255 151	**650 368**

Nästa års amortering av långfristig skuld	282 284
Lån som ska konverteras inom ett år	20 379 481
Kortfristig del	20 661 765

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	52 914	0
	Övriga kortfristiga skulder	51 450	40 238
	Summa Övriga skulder	**104 364**	**40 238**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	842 788	869 681
	Upplupna räntekostnader	136 104	154 455
	Övriga upplupna kostnader	518 661	518 765
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 497 553**	**1 542 901**

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-21.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Org.nr 702001-7559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholms 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557576316452 Signerat RÖ, AA

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 Reimer i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Östling
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557576316452 Signerat RÖ, AA

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Philipp Goldberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:26:11

Staffan Hansing
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 23:51:06

Daniel Nakell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:24:31

Petter Wigell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:47:23

Anders Thelaus
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:03:55

Nils Kämpe
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:17:03

Julia Södergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:51:14

Maja Nordström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:56:30

Robert Östling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:24:25

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:52:33

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robert Östling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:11:49

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:51:49

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

EGNA ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

EGNA ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

EGNA ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf …..….....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -







- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -