



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-2811 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-12.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 28:27	2009-01-01	1968 och 1969
Vilunda 28:90	2009-01-01	1968 och 1969

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 645
5	lägenheter (hyresrätt)	426
2	lokaler (hyresrätt)	98
6	förråd	69
93	garageplatser	1 395
<b>Totalt 201 objekt</b>		<b>10 633</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 46 st 3 rok, 25 st 4 rok, 4 st 6 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clifford Ovner	Ordförande	2023-10-06	
Susanne Viola Otterud	Ledamot	2025-06-04	
Susanne Viola Otterud	Suppleant	2025-04-27	2025-06-04
Tomas Casimir Tisell	Ledamot	2024-10-17	2025-04-27
Bo Skarnäs	Ledamot	2025-04-27	
Vidar Erik Bertel Segerstam	Ledamot	2022-12-05	
Tord Olof Bernh Karlsson	Ledamot	2023-10-06	
Mehmet Ersin Yildiz	Ledamot	2022-12-05	
Görel Charlotta Wallin	Ledamot	2025-04-27	
Görel Charlotta Wallin	Suppleant	2023-10-06	2025-04-27
Inga Lena Birgi Karlsson	Ledamot	2023-10-06	2025-06-04
Emma Berlin Landquist	Ledamot	2023-10-06	2025-04-27
Nathalie Nordlund	Suppleant	2025-06-04	
Elias Eklund	Suppleant	2025-06-04	
Branka Juic	Suppleant	2023-10-06	2025-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clifford Ovner, Susanne Otterud, Vidar Segerstam, ledamöter och Elias Eklund, Nathalie Nordlund, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Viola Otterud, Clifford Ovner, Vidar Erik Bertel Segerstam och Mehmet Ersin Yildiz .

Revisorer har varit: Benny Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Conny Olsson (ordförande), Branka Juic och Tanja Juiz, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 9,5 % 2025-01-01.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgiften höjs med 7 % 2026-01-01.

Föreningen ska ha en god ekonomi, med en sund balans mellan amorteringar och avskrivningar. Vår vision är att fortsätta vårt arbete med att fortlöpande utveckla, bevara och förnya våra gemensamma fastigheter.

Vi arbetade under 2025 med att informera om vikten av att vårt gemensamma ansvar för tvättstugor, soprum samt andra gemensamma utrymmen för att öka trygghet och trivsel och trygghet i vår förening.

Under 2025 byttes samtliga hissar i föreningen. Investeringen uppgick till 4 591 000 kr.

Vi har påbörjat en översyn av våra skyddsrum i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

Styrelsen har startat en arbetsgrupp avseende möjligheten att införa gemensam el till våra fastigheter.

Arbete har även inletts vad gäller en möjlig relining av föreningens stammar, detta arbete fortlöper under 2026.

I slutet av 2025 bytte föreningen internetleverantör till Bahnhof. I samband med detta drogs äkta fiber till fastighetsnätet.

Föreningen handlade upp en ny städfirma under 2025.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Åtgärd</b>
2025	Utbyte samtliga hissar
2022	Nytt bokningssystem till våra tvättstugor
2022	Byte till ledbelysning i våra garage, tvättstugor och all utebelysning
2022	Färdigställande av utemiljö
2020	OVK besiktning
2020	Stamspolning inkl stickledningar
2020	Tätskikt samt staket på våra garagetak (förarbete inför våra markarbeten+anläggningar på garagetaken)
2018/2019	Dränering 15,17,19 och (felavhjälpning)
2017	Fönsterbyte båda fastigheterna (alla 4 hus)
2016	Utbyte ballofixer
2015	Dränering Holmvägen 15,17,19 och 21
2012	Dränering Holmvägen 17
2011	Stamspolning
2010/2011	Belysning ute samt garage

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

<b>Årtal</b>	<b>Åtgärd</b>
2026	Utredning möjlighet att installera solceller på taken
2026	Utredning möjlighet att installera individuell mätning el
2026	Utredning möjlighet att installera fjärrstyrda elektriska garageportar
2026	Utredning möjlighet relining av föreningens stammar

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	266	161	99	243	241
Skuldsättning, kr/kvm	5 237	6 108	5 706	5 765	5 736
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 399	6 478	6 102	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	222	243	252	204	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	914	822	774	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	986	908	839	807
Nettoomsättning, tkr	9 659	8 763	8 161	7 707	7 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 121	-2 261	-2 426	-302	-531
Soliditet, %	39	40	42	43	43

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.  
Se Not 1 för definitioner nyckeltal.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 567 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 % 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 974 328	0	0	51 974 328
Upplåtelseavgifter, kr	9 118 080	0	0	9 118 080
Underhållsfond, kr	9 561 054	0	536 213	10 097 267
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>70 653 462</b>	<b>0</b>	<b>536 213</b>	<b>71 189 675</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-29 895 164	-2 260 957	-536 213	-32 692 334
Årets resultat, kr	-2 260 957	2 260 957	-1 120 908	-1 120 908
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-32 156 121</b>	<b>0</b>	<b>-1 657 121</b>	<b>-33 813 242</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 497 341</b>	<b>0</b>	<b>-1 120 908</b>	<b>37 376 433</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 727 000 kr samt ianspråktagande skett med 190 787 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	-32 156 121
Årets resultat, kr	-1 120 908
Reservation till underhållsfond, kr	-727 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 787
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-33 813 242</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-33 813 242</b>
------------------------------------	--------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	9 658 792	8 763 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 586 767	275 841
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>11 245 559</strong>	<strong>9 039 034</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-7 456 044	-5 505 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 329	-150 311
Personalkostnader	Not 6	-264 782	-300 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 716 058	-3 248 887
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-10 605 214</strong>	<strong>-9 205 995</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>640 345</strong>	<strong>-166 961</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 953	37 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 837 206	-2 131 529
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 761 252</strong>	<strong>-2 093 996</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-1 120 908</strong>	<strong>-2 260 957</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-1 120 908</strong>	<strong>-2 260 957</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-1 120 908</strong>	<strong>-2 260 957</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	89 639 777	87 733 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	221 295	252 909
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>89 861 072</b>	<b>87 986 130</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>89 861 072</b>	<b>87 986 130</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 179	516
Aktuell skattefordran		0	16 407
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 953 252	1 885 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	195 148	477 944
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 181 579</b>	<b>2 380 646</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 657 775	6 276 581
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 657 775</b>	<b>6 276 581</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>4 839 354</b>	<b>8 657 227</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>94 700 426</b>	<b>96 643 357</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 092 408	61 092 408
Fond för yttre underhåll	10 097 267	9 561 054
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>71 189 675</b>	<b>70 653 462</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-32 692 334	-29 895 164
Årets resultat	-1 120 908	-2 260 957
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-33 813 242</b>	<b>-32 156 121</b>

### Summa Eget kapital

**37 376 433 38 497 341**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	11 381 167
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 381 167</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 319 912	44 624 745
Leverantörsskulder		461 514	902 572
Skatteskulder		11 712	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	139 557	24 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 391 298	1 213 237
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>57 323 993</b>	<b>46 764 849</b>

### Summa Skulder

**57 323 993 58 146 016**

### Summa Eget kapital och skulder

**94 700 426 96 643 357**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	640 345	-166 961
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 716 058	3 248 887
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 716 058</b>	<b>3 248 887</b>
Erhållen ränta	75 953	37 533
Erlagd ränta	-1 865 372	-2 117 355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 566 984</b>	<b>1 002 104</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	266 361	-351 753
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-107 857	436 807
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>158 504</b>	<b>85 054</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 725 488</b>	<b>1 087 158</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 591 000	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 591 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-686 000	3 684 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-686 000</b>	<b>5 184 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 551 512</b>	<b>6 271 158</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 160 236</b>	<b>1 889 078</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 608 724</b>	<b>8 160 236</b>

**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.

### 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.

#### **Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelsfördelade*	8 507 273	7 725 249
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	175 656	176 689
	Hyror bostäder	430 069	424 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	723 900	415 875
	Hyror informationsöverföring	5 544	7 392
	Hyror övrigt	20 784	20 784
	Övriga primära intäkter	28 767	22 294
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 891 993</b>	<b>8 792 471</b>
	Hysesbortfall	-233 201	-29 278
	<i>Summa</i>	<b>-233 201</b>	<b>-29 278</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 658 792</b>	<b>8 763 193</b>

\*I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 577 222	242 432
	Övriga sekundära intäkter	9 545	33 409
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 586 767</b>	<b>275 841</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-826 389	-881 687
	Snö och halk-bekämpning	-66 861	-122 276
	Reparationer	-467 249	-537 834
	Planerat underhåll	-190 788	-27 188
	Försäkringsskador	-2 598 053	-735 921
	El	-318 779	-299 744
	Uppvärmning	-1 431 568	-1 478 294
	Vatten	-594 046	-451 309
	Sophämtning	-252 876	-226 857
	Fastighetsförsäkring	-310 758	-287 746
	Kabel-TV och bredband	-186 647	-187 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-189 934	-180 190
	Övriga driftkostnader	-22 097	-89 374
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 456 044</b>	<b>-5 505 891</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 993	-28 650
	Administrationskostnader	-14 199	-3 045
	Extern revision	-16 000	-18 125
	Medlemsavgifter	-34 650	-33 570
	Föreningsverksamhet	-2 087	0
	Övriga förvaltningskostnader	-34 400	-66 921
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-168 329</b>	<b>-150 311</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-215 723	-244 401
	Sociala avgifter	-49 059	-56 506
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-264 782</b>	<b>-300 907</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 953 601	-1 691 021
	Avskrivning på markanläggning	-730 843	-1 526 252
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-31 614	-31 614
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 716 058</b>	<b>-3 248 887</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	878	752
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	75 075	36 782
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>75 953</b>	<b>37 533</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 818 404	-2 131 529
	Övriga räntekostnader	-18 802	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 837 206</b>	<b>-2 131 529</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 664 122	76 664 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 775 000	24 775 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 616 866	14 616 866
	Årets investeringar	4 591 000	0
	Årets utrangering hissar	-732 281	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 914 707</b>	<b>116 055 988</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 322 767	-25 105 494
	Årets avskrivningar	-2 684 445	-3 217 273
	Utrangering hissar	732 281	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 274 931</b>	<b>-28 322 767</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 639 776</b>	<b>87 733 221</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 581 000	1 556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>126 581 000</b>	<b>129 156 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 350 000	59 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>59 350 000</b>	<b>59 350 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	518 440	518 440
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518 440</b>	<b>518 440</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-265 532	-233 918
	Årets avskrivningar	-31 614	-31 614
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 145</b>	<b>-265 532</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 295</b>	<b>252 909</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 950 949	1 883 655
	Övriga fordringar	2 303	2 124
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 953 252</b>	<b>1 885 779</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 148	477 944
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>195 148</b>	<b>477 944</b>
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 623 864	6 242 670
	SBAB	33 911	33 911
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 657 775</b>	<b>6 276 581</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	10 209 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-01-02	3 829 519	22 500
Stadshypotek AB	3,05%	2026-01-02	2 176 875	22 500
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-23	4 088 000	141 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	7 233 176	250 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-01-30	11 381 167	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	5 867 175	250 000
			<b>55 319 912</b>	<b>686 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	55 319 912
Kortfristig del	55 319 912
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	686 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 744 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	10 209 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-01-02	3 829 519	22 500
Stadshypotek AB	3,05%	2026-01-02	2 176 875	22 500
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-23	4 088 000	141 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	7 233 176	250 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-01-30	11 381 167	0
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	5 867 175	250 000
			<b>55 319 912</b>	<b>686 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	55 319 912
Kortfristig del	55 319 912

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	15 336	17 460
	Övriga kortfristiga skulder	124 221	6 835
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>139 557</b>	<b>24 295</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	819 252	741 540
	Upplupna räntekostnader	177 598	205 764
	Övriga upplupna kostnader	394 448	265 933
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 391 298</b>	<b>1 213 237</b>

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-07.

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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

Org.nr 769617-2811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby 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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby's 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 revisionsd 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 revisorsd 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina 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 revisionsd 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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



# 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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby 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 revisionsssed 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

## Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-28. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Benny Nilsson

Förtroendevald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Clifford Ovner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:16:59



### Tord Olof Bernh Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:35:12



### Mehmet Ersin Yildiz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:52:34



### Susanne Viola Otterud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:13:18



### Vidar Erik Bertel Segerstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:50:37



### Görel Charlotta Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:05:20



### Bo Skarnäs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:36:11



### Benny Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:42:02



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:42:43



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Benny Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:46:44



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:42:05



# 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.