

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala

2024-2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4831 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gottsunda 37:2	1976-01-01	1977
Gottsunda 37:3	1976-01-01	1977
Gottsunda 37:4	1976-01-01	1977
Gottsunda 37:5	1976-01-01	1977
Gottsunda 37:6	1976-01-01	1977
Gottsunda 37:7	1976-01-01	1977

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 840
1	lokaler (hyresrätt)	34
105	garageplatser	1 272
14	p-platser	0
59	p-plats med motorvärmare	0
Totalt 344 objekt		16 146

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 40 st 3 rok, 68 st 4 rok, 8 st 5 rok, 25 st radhus.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Helmersson	Ordförande
Ulf Wahlund	Ledamot
Karin Kjellén	Ledamot
Bengt Mårtensson	Ledamot
Anita Hussénius	Ledamot
Stefan Jagell	Ledamot
Magnus Isaksson	Ledamot
Peter Piechowski	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Zeinab Ali	Suppleant
Karin Ahrné	Suppleant
Linnea Björkegren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Ulf Wahlund och Karin Kjellén, samt suppleanterna Zeinab Ali och Linnea Björkegren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Karin Kjellén, Gunilla Helmersson och Stefan Jagell.

Revisorer har varit: Jenni Eriksson med Hafiz Mohamed Bakri som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Leemans (sammankallande), Hjördis Pell, Nadja Boucheloukh, Anette Andersson samt Sapna Begum, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-29. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma med anledning av nya stadgar hölls 2024-10-03. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 524 818 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 943 970 kr.
Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-10-01 med 2%.
En höjning av årsavgiften med 5% är planerad från 2025-10-01,

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-02-17.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 13 832 700 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 926 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 400 556 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll och andra åtgärder i fastigheter och utomhusmiljö verksamhetsåret 2024-2025

- Radhusens träfasader har bytts ut pga dåligt skick.
- En del brädor på garagen har bytts ut pga dåligt skick.
- Temperaturkurvan har höjts i undercentralen pga att några upplever rumstemperaturen för låg.
- Flerfamiljshusens balkonger har inspekterats och flera stolpar i dåligt skick bytts ut.
- Nya bommar har monterats upp vid våra fem infarter.
- Snickeriverkstaden avstängd tills de skadade maskinerna reparerats.
- Lekplatserna har besiktigats utan större anmärkningar.
- Cykelrensning har genomförts.
- Parfymfri tvättstuga (K1-1) där endast parfymfria tvättmedel och sköljmedel får användas, inrättad.
- Laddstoplar (24 st) för elbilar har monterats. De aktiveras av elbilsägaren genom avtal med Elaway.
- Garage- och p-platsköerna är ändrade till så kallade *aktiva köer* där den medlem som önskar en plats själv anmäler det på HSB:s hemsida ("Mitt HSB"). Därefter måste man regelbundet bevaka sidan, för att uppmärksamma när en ledig plats finns och när så är fallet meddela intresse för just den specifika lediga platsen.
- Brandskyddet har uppdaterats.

Otillåten påverkan på föreningen fastigheter och utomhus miljö

- Utredning om otillåtna tillbyggnader på altaner och uteplatser pågår.
- Buskar och träd på föreningens gemensamma mark har tagits bort av medlem/medlemmar utan att styrelsen först tillfrågats om lov.
- Handlingsplan för att förebygga otillåtet byggande och annat otillåtet agerande föreslås tas fram. Den ska bl.a. innehålla tydlig information om konsekvenser vid ingrepp i föreningens gemensamma egendom som inte först godkänts av styrelsen (t.ex. rivning, återställande av miljö genom nyplantering etc.).

Händelser kopplade till planering och start av stamreovering

- Försäkringsbolaget har meddelat att Serenadens självrisk vid vattenskador fördubblas till dess att stamreovering genomförs. Orsaken till den ökade självrisken är våra många vattenskador.
- Uppsala ByggConstruct AB:s anbud för stamreoveringen har antagits.
- Informationsmöten om stamreoveringen och FTX - ventilation har hållits.
- Preliminär tidsplan för stamreoveringen har upprättats och senare reviderats.
- Kvartersgården lånas ut till ByggConstruct AB under stamreoveringen.
- Efter första "trapphusmötet" visade det sig att vi måste invänta etableringen av evakueringsbodarna innan byggstart.
- Bygglovsansökan har lämnats in för gräsplanen bakom garagelängan vid infarten Mv 8. Den iordningställs till arbetsparkering, för att senare bli boendeparkering.
- Evakueringsbodar (16 st) uppförda vid kullen nära kvarterslokalen.
- Provetapp (etapp 0) startad och genomförd. Stamreoveringen pågår etappvis.
- Beslut har tagits om att någon i styrelsen – i första hand någon i den utsedda Bygggruppen – ska finnas tillgänglig för frågor, inledningsvis på tisdagar kl 18:30-19:30 på expeditionen i kvartersgården, men tidpunkten kan eventuellt behöva flyttas till annan veckodag.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	175	142	122	225	229
Skuldsättning, kr/kvm	1 149	1 265	1 284	1 304	1 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 251	1 268	1 287	1 307	1 326
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	264	281	248	224	222
Årsavgifter, kr/kvm	766	752	727	703	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	751	799	770	747	740
Nettoomsättning, tkr	12 089	11 881	11 460	11 116	11 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 525	1 064	-2 767	2 315	1 650
Soliditet, %	46	49	48	51	48

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 477 000	0	0	1 477 000
Underhållsfond, kr	12 599 889	0	1 232 811	13 832 700
S:a bundet eget kapital, kr	14 076 889	0	1 232 811	15 309 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 587 859	1 064 104	-1 232 811	5 419 152
Årets resultat, kr	1 064 104	-1 064 104	1 524 818	1 524 818
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 651 963	0	292 007	6 943 970
S:a eget kapital, kr	20 728 852	0	1 524 818	22 253 670

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 060 000 kr samt ianspråktagande skett med 352 633 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om reservation till och ianspråkstagande av underhållsfonden. Enligt nya regler görs då omförningen till underhållsfonden innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 926 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 400 556 kr ur underhållsfonden för räkenskapsåret 2024/2025.

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	6 651 963
Årets resultat, kr	1 524 818
Reservation till underhållsfond, kr	-1 986 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	753 189
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 943 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 943 970

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 088 793	11 880 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 342	0
Summa Rörelseintäkter		12 121 135	11 880 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 595 084	-8 764 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 954	-587 550
Personalkostnader	Not 6	-564 179	-519 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-896 560	-697 338
Summa Rörelsekostnader		-10 303 777	-10 569 218
Rörelseresultat		1 817 359	1 311 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	123 566	42 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-416 107	-289 318
Summa Finansiella poster		-292 541	-247 278
Resultat efter finansiella poster		1 524 818	1 064 104
Resultat före skatt		1 524 818	1 064 104
Årets resultat		1 524 818	1 064 104

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	31 790 849	26 467 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	318 400	358 200
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 130 837	8 031
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 240 086	26 834 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		35 240 586	26 834 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	7 944	1 436
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	10 960 591	13 187 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	488 594	313 454
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 457 129	13 502 377
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 563 166	1 563 166
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 563 166	1 563 166
Summa Omsättningstillgångar		13 020 295	15 065 543
Summa Tillgångar		48 260 880	41 900 232

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 477 000	1 477 000
Fond för yttre underhåll	13 832 700	12 599 889
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 309 700	14 076 889
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 419 152	5 587 859
Årets resultat	1 524 818	1 064 104
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 943 970	6 651 963
Summa Eget kapital	22 253 670	20 728 852

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 184 677 403	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 677 403	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 879 914	18 817 694
Leverantörsskulder	4 712 845	576 500
Skatteskulder	29 045	9 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 19308 687	278 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 202 399 317	1 489 306
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	21 329 807	21 171 380
Summa Skulder	26 007 210	21 171 380
Summa Eget kapital och skulder	48 260 880	41 900 232



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 817 359	1 311 382
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	896 560	697 338
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	896 560	697 338
Erhållen ränta	128 292	44 761
Erlagd ränta	-427 732	-244 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 414 479	1 809 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-198 262	22 872
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 107 833	297 508
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 909 571	320 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 324 050	2 129 689
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 302 457	-1 118 531
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 302 457	-1 118 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-260 377	-286 036
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 377	-286 036
Årets kassaflöde	-2 238 784	725 122
Likvida medel vid årets början	14 744 765	14 019 643
Likvida medel vid årets slut	12 505 981	14 744 765

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:	25 år.
Avskrivningstid på inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
18 971 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 369 675	11 162 773
	Hyror lokaler	0	15 980
	Hyror garage och parkeringsplatser	560 450	580 503
	El garage och p-platser	8 420	0
	Hyror övrigt	79 640	63 540
	Övriga primära intäkter	71 608	57 808
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 089 793	11 880 604
	Hysesbortfall	-1 000	-3
	<i>Summa</i>	-1 000	-3
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 088 793	11 880 601

I årsavgiften ingår el, värme, vatten kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	32 342	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 342	0

*Avser korrigerar från föregående års bokslut. Inga likvida medel, endast bokföringstekniska omföringar.



Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-1 240 647	-1 222 269
	Snö och halk-bekämpning	-31 155	-54 950
	Reparationer	-654 665	-952 171
	Planerat underhåll	-400 556	-352 633
	Försäkringsskador	-57 300	0
	El	-414 420	-431 589
	Uppvärmning	-3 011 016	-2 886 324
	Vatten	-839 926	-860 634
	Sophämtning	-373 623	-548 871
	Fastighetsförsäkring	-391 870	-345 743
	Kabel-TV och bredband	-407 920	-407 641
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-326 150	-306 705
	Förvaltningsavtalskostnader	-445 836	-395 383
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 595 084	-8 764 913

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror*	-50 925	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 860	-6 873
	Administrationskostnader	-11 963	-144 716
	Extern revision	-23 000	-16 875
	Konsultkostnader	0	-149 205
	Medlemsavgifter	-49 800	-49 800
	Föreningsverksamhet	-22 270	-12 412
	Övriga förvaltningskostnader	-64 137	-207 670
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-247 954	-587 550

* Avser hyra lägenhetshotell.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-203 423	-149 194
	Revisionsarvode	-11 025	-10 744
	Övriga arvoden	-64 789	-69 091
	Löner och övriga ersättningar	-177 144	-178 529
	Sociala avgifter	-107 198	-111 859
	Övriga personalkostnader	-600	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-564 179	-519 417
	Föreningen har en anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-763 161	-657 538
	Avskrivning på markanläggning	-93 599	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 800	-39 800
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-896 560	-697 338
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 992	16 276
	Ränteintäkter placeringar	113 343	31 387
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	231	-5 623
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	123 566	42 040
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-415 287	-289 318
	Övriga räntekostnader	-820	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-416 107	-289 318

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 545 719	40 833 219
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 640 200	2 640 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 339 972	2 339 972
	Årets investeringar*	6 179 651	712 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 705 542	46 525 891
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 057 933	-19 400 395
	Årets avskrivningar	-856 760	-657 538
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 914 693	-20 057 933
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 790 849	26 467 958
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 851 000	1 968 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 318 000	2 484 000
	<i>Summa</i>	154 169 000	152 452 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 959 500	34 959 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 959 500	34 959 500

* Årets investering 2024/2024 avser fasad.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	541 487	143 487
	Årets investeringar	0	398 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	541 487	541 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-183 287	-143 487
	Årets avskrivningar	-39 800	-39 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-223 087	-183 287
	<i>Utgående redovisat värde</i>	318 400	358 200

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 031	0
	Årets investeringar	9 302 457	8 031
	Omklassificering till byggnad	-6 179 651	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 130 837	8 031
	Pågående arbeten avser stamreovering. Arbetet beräknas vara klart julen 2027 och uppgå till 103 miljoner.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	7 944	1 436
	<i>Summa Kundfordringar</i>	7 944	1 436
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 942 815	13 181 599
	Skatteverket	17 776	5 888
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 960 591	13 187 487
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	112 945	96 677
	Upplupna ränteintäkter	11 550	16 276
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 099	200 501
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	488 594	313 454

Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 563 166

1 563 166

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 563 166****1 563 166**

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,47%	2025-10-30	10 184 779	118 932
Stadshypotek	2,45%	2026-12-01	2 375 250	51 000
Stadshypotek	2,45%	2026-12-01	2 404 789	51 636
Stadshypotek	2,64%	2025-09-30	3 592 499	64 468
			18 557 317	286 036

Långfristig del

4 677 403

Nästa års amortering av långfristig skuld

102 636

Lån som ska konverteras inom ett år

13 777 278

Kortfristig del

13 879 914

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

286 036

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 144 144

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,50%

Finns swap-avtal

Nej

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

15 000

0

Källskatt

8 022

8 022

Inre fond

234 687

250 026

Övriga kortfristiga skulder

50 978

20 561

*Summa Övriga skulder***308 687****278 609**

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

913 816

915 775

Upplupna räntekostnader

57 687

69 312

Övriga upplupna kostnader

1 427 814

504 219

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 399 317****1 489 306**

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2026-01-12.

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Gunilla Helmersson
Ulf Wahlund
Karin Kjellén
Bengt Mårtensson
Anita Hussénus
Stefan Jagell
Magnus Isaksson
Peter Piechowski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jenni Eriksson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala, org.nr. 717600-4831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenni Eriksson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Helmersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 13:48:25



Peter Piechowski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 13:11:05



Stefan Jagell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 22:30:25



Bengt Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 18:45:54



Anita Hussénius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 19:09:47



Karin Kjellén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 20:49:42



Magnus Isaksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 18:35:04



Ulf Wahlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 18:34:19



Jenni Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:06:17



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 11:36:47



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jenni Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:03:47



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 11:33:55



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.