

# BRF STORA ÄNGBY

## Årsredovisning

### 2024/2025





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stora Ängby i Stockholm med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

### 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 1931. Föreningens senaste stadgar registrerades 2024-01-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hälsingerunan 1	Stockholms kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-07-01	1931
Lönrrunan 1	Stockholms kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1932
Runan 1	Stockholms kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1935
Runkorset 1	Stockholms kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1940

### Totalt 4 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 748
8	lokaler (hyresrätt)	733
10	förråd (hyresrätt)	51
2	lokaler (i föreningens ägo)	49
2	omklädningsrum tennis (hyresrätt)	34
1	redskapsbod tennis (hyresrätt)	15
2	tennisbanor (hyresrätt)	0
1	Tvättstuga	15
1	Pannrum med däckförvaring	55
<b>Totalt 64 objekt</b>		<b>4 700</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 11 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Beryl Westman	Ordförande	2009-12-02	
Karin Schmidt	Ledamot	2020-12-03	2024-12-04
Karl Källström	Ledamot	2022-12-01	
Åsa Ljungquist	Ledamot	2022-12-01	
Anna Oldne	Ledamot	2024-12-04	
Stephanie Crane	Ledamot	2024-12-04	
Carl Larsson	HSB-Ledamot	2025-04-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Beryl Westman och Karl Källström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Beryl Westman, Karin Schmidt, Karl Källström och Åsa Ljungquist.

Revisorer har varit: Ulrica Lindblom med Inga Carpenter som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tomas Ålander (ordförande) och Stein Bjerkan valda vid extra föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-03-20 där de från ordinarie föreningsstämma bordlagda ärendena avseende val av valberedning samt fastställande av tider för störande arbeten behandlades.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

**Årsavgifter**

Från och med januari höjdes årsavgiften med 5 procent och från augusti höjdes värmetillägget med 10 procent. Det finns för närvarande inga planer på att ytterligare höja någon avgift kommande år.

**Löpande underhåll**

De höga häckarna som gränsar mot Bällstavägen och Svoldervägen klipptes i våras av anlitat företag. I höstas klipptes dessa på städdagen av medlemmar.

**Planerat underhåll**

Under hösten fortsatte arbetet med fönsterrenoveringen och byte till energiglas på Vereliusvägen. Nu är tre längor klara och till och hösten 2025 är det Ingvarsvägen som står på tur.

**Underhållsplanen**

Föreningen har en underhållsplan för planerat periodiskt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för planerat underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

I samband med fönsterrenoveringen har underhållsplanen ändrats och fördelning av kostnaderna per radhuslänga gjorts.

**Tidigare genomfört planerat underhåll**

Årtal	Åtgärd
1994/1995	Stambyte och dränering mot gatan samt gavlar
1996/1997	Ny panel samt målning av fasaderna
1997/1998	Kittning och målning av fönstren
2000/2001	Besiktning och ny elinstallation
2008/2009	Installation av fjärrvärme
2010/2011	Ny takbeklädnad, plåtarbeten, hänggrännor samt vindskivor
2012/2013	Ingvarsvägens entrétrappor är nytillverkade
2013/2014	Installation av fiber
2013/2014	Nytt tätskikt på pannrumstaket
2014/2015	Skorstenen vid pannrummet är renoverad
2017/2018	Tvättstugan är renoverad
2017/2018	Föreningslokalen/torkvinden är renoverad
2018/2019	Långskeppsgatans (nr 11 och 13) är entrétrappor nytillverkade
2017/2020	Altandörrar är nytillverkade
2019/2020	Energideklaration är genomförd
2020/2021	Tennisbanornas omklädningsrum är renoverade
2021/2022	Vereliusvägens dörrar är renoverade
2021/2022	Samtliga grundmurar är lagade och målade
2021/2022	Ingvarsvägen och Långskeppsgatans trappor är oljade och målade
2021/2022	Vereliusvägen och Grekfararvägens smidesräcken är ommålade
2021/2022	Lägenheter och lokalerna är stamspolade
2022/2023	Lägenheter och lokalerna är OVK-besiktigade
2022/2023	Radonsaneringingen avslutades, samtliga lägenheter godkändes
2023/2024	Grekfararvägen och Långskeppsgatan, fönsterrenovering samt montering av energiglas

**Tomträttsavtalen**

Alla fyra tomträttsavtal är omförhandlade och löper till 2029-10-01 då första avtalet ska omförhandlas till en ny löptid på 10 år. Därefter kommer övriga avtal 2031, 2032, och 2034. Eftersom ökningen sker stegvis under en fyra års period ändras avgälden nästan varje år. Nästa års ökning beräknas bli 12 500 kronor mot årets 31 200 kronor. Totalt kommer tomträttsavgälderna under perioden 2018-09-01–2029-08-31 att öka med 55 %.

Flera föreningar motsatte sig den sista höjningen som beslutades av Statens fastighetsverk för fem år sedan. En förening stämde staten i tingsrätten men fick nej. Ärendet gick vidare till Hovrätten men utgången blev densamma. Tvisten har nu avgjorts i Högsta domstolen till föreningens fördel. Domen innebär bland annat att avgäldsrentan minskade från 3 procent till 1,75 procent. Den förtydligar dessutom att en skälighetsbedömning ska göras där medlemmarnas kostnadsökningar kan tas i beaktning. Denna dom kommer att gälla alla föreningar i framtiden.

**Avtal**

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende Ekonomisk förvaltning, Digital underhållsplan och Felanmälan & Fastighetsjour.

### Övriga avtal

Stockholm Exergi AB, Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen  
Telia, Fiber och TV  
Söderberg & Partners, Försäkringsförmedlare  
Miljöhuset i Stockholm AB, Tvätt av sopbehållaren två gånger/år  
Radea AB, Service av från- och tilluftsaggregat (FTX), Salong Runsten

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

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Ingvarsvägen, fönsterrenovering samt montering av energiglas
2026/2027	Samtliga huslängor, målning av källarfönster
2027/2028	Takluckor och skorstensbeslag, målning
2028/2029	Fönsterfoder, målning
2029/2030	Stuprör och hängrännor, byte/målning

### Ekonomi

Föreningen har under året haft en sämre ekonomi än tidigare år. Detta beror på det arbete som gjorts i Kemtvättens lokal i samband med att vattenskadan åtgärdades. Intäkterna har ändå täckt de löpande utgifterna samt reserveringen till underhållsfonden.

### Föreningens lån

Under flera år har vi amorterat 280 676 kronor av kapitalskulden som idag uppgår till 2,7 miljoner kronor. Årets minskning av räntan blev 52 151 kronor. Tyvärr måste vi låna pengar för att renovera Ingvarsvägens fönster.

### Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, en på hösten och en på våren. En container brukar stå uppställd på gräsmattan vid Grekfararvägen där medlemmarna får slänga trädgårdsavfall och fallfrukt.

### Inbrott och stölder

Efter sex inbrottsfria år hade föreningen ett bostadsinbrott under året. Inga inbrott har skett i affärslängan.

### Avtalet med Telia

Avtalet med Telia är omförhandlat till öppen fiber. Det innebär att vi inte längre är bundna till att ha Telia som Bredbandsleverantör.

### Affärslängan

Alla lokaler har under året varit uthyrda och alla hyror har betalats enligt avtal.

Vår hyresgäst Mia Dalle Näf som har haft friskvård i lokalen under 10 år har överlåtit den till Holistic One som bedriver bland annat friskvårdsmassage.

I slutet av maj 2024 orsakade en läckande kran i Sushi restaurangens kök en omfattande vattenskada. Den spred sig även till Kemtvättens lokaler. Under året har ett stort saneringsarbete pågått i båda lokalerna till en kostnad av drygt 2 miljoner kronor.

Fastighetsförsäkringen har täckt hela kostnaden för vattenskadan utom självriskan 28 600 kronor som restaurangens försäkringsbolag har betalat. På grund av vattenskadan har föreningens försäkringspremie ökat med 30 %. En utredning om vem som varit vållande till skadan och vilket försäkringsbolag som ska ta den slutgiltiga kostnaden är nu klar och föreningens försäkringsbolag vann den tvisten. Vi hoppas att detta ska påverka vår försäkringspremie positivt.

Kemtvättens lokal var i stort behov av renovering då befintliga elinstallationer var helt uttjänta och brandfarliga, även alla gamla rör har ersatts med nya. Det har tyvärr kostat föreningen 348 000 kronor. Då vi bedömer att det blir svårt att få tillbaka något av dessa pengar kommer hyran istället att omförhandlas.

## MEDLEMSINFORMATION

### Information, hemsidan och facebook

Styrelsen informerar medlemmarna löpande via e-post och på hemsidan, adressen är:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/storaangby>. Under året har styrelsen skickat ut tre informationsbrev "Vad händer i föreningen" och två informationer angående "öppen fiber". Vi har också en sluten faceboksida "Vi som bor i brf Stora Ängby", där medlemmar kan diskutera olika spörsmål.

### Medlemmar

Föreningen hade 58 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett; Victoria Andersson och Jesper Stålberg, Ingvarsvägen 21 och Anna Wahlborg och Andreas Nordin Wahlborg, Ingvarsvägen 7 samt Hanna Borchert och André Borchert, Vereliusvägen 35.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	174	159	135	154	115
Skuldsättning, kr/kvm	586	656	732	793	849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	735	810	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	213	191	170	154	150
Årsavgifter, kr/kvm	509	474	451	436	425
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	63	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	610	580	558	547
Nettoomsättning, tkr	2 984	2 822	2 686	2 583	2 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	484	359	267	275	90
Soliditet, %	58	54	50	46	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att i begreppet årsavgifter ingår förutom årsavgifter även vattenavgifter och värmertilägg.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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 att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter uppvärmd och belyst yta 4 630 kvm. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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

## 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	66 100	0	0	66 100
Upplåtelseavgifter, kr	598 300	0	0	598 300
Underhållsfond, kr	1 298 218	0	298 000	1 596 218
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 962 618</b>	<b>0</b>	<b>298 000</b>	<b>2 260 618</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 952 902	358 955	-298 000	2 013 856
Årets resultat, kr	358 955	-358 955	483 775	483 775
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 311 857</b>	<b>0</b>	<b>185 775</b>	<b>2 497 631</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 274 475</b>	<b>0</b>	<b>483 775</b>	<b>4 758 249</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 311 856
Årets resultat, kr	483 775
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 497 631</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 497 631</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-09-01  
2025-08-312023-09-01  
2024-08-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 983 986	2 822 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 227 868	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 211 854</b>	<b>2 822 006</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 144 873	-1 892 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 565	-58 582
Personalkostnader	Not 6	-81 123	-83 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 059	-282 857
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 633 619</b>	<b>-2 317 235</b>

## Rörelseresultat

**578 235****504 772**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 607	-146 758
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-94 460</b>	<b>-145 817</b>

## Resultat efter finansiella poster

**483 775****358 955**

## Resultat före skatt

**483 775****358 955**

## Årets resultat

**483 775****358 955**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not 7 7 349 066 6 866 700

*Summa Materiella anläggningstillgångar***7 349 066 6 866 700**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**7 349 566 6 867 200**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 800 10 697

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 723 410 923 519

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 63 569 55 878

*Summa Kortfristiga fordringar***791 778 990 094**

### Summa Omsättningstillgångar

**791 778 990 094**

### Summa Tillgångar

**8 141 344 7 857 294**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	664 400	664 400
Fond för yttre underhåll	1 596 218	1 298 218
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 260 618</b>	<b>1 962 618</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 013 856	1 952 902
Årets resultat	483 775	358 955
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 497 632</b>	<b>2 311 856</b>

### Summa Eget kapital

4 758 250

4 274 474

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 755 166	3 035 842
Leverantörsskulder		45 343	44 421
Skatteskulder		29 273	35 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	80 657	58 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	472 656	408 129
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 383 095</b>	<b>3 582 819</b>

### Summa Skulder

3 383 095

3 582 819

### Summa Eget kapital och skulder

8 141 344

7 857 294

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 578 235 504 772

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 333 059 282 857

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **333 059 282 857**

Erhållen ränta 285 617

Erlagd ränta -105 288 -149 161

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**806 291 639 085**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 43 636 -8 982

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 91 632 -88 664

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **135 268 -97 646**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**941 559 541 439**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -815 425 -610 304

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -815 425 -610 304**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -280 676 -280 676

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -280 676 -280 676**

## Årets kassaflöde

**-154 542 -349 541**

Likvida medel vid årets början **877 640 1 227 180**

Likvida medel vid årets slut **723 098 877 640**

**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.

**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.

**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 andelstalsfördelade	1 298 349	1 213 023
	Värmetillägg bostäder andelstalsfördelade	470 352	464 559
	Varm- och kallvattenavgifter bostäder förbrukningsbaserade	139 328	104 068
	Avgiftsavdrag bostäder	-3 420	-3 600
	Hyra förråd mm	17 880	17 880
	Hysesintäkter lokaler	1 007 947	977 132
	Värmetillägg lokaler	23 208	23 208
	Vattenavgifter + el lokaler	24 980	22 564
	Hysesrabatter lokaler	-6 000	-6 000
	Övriga intäkter	11 362	9 173
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 983 986</b>	<b>2 822 007</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 983 986</b>	<b>2 822 007</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 227 868	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 227 868</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-19 931	-21 254
	Reparationer	-57 421	-72 193
	Planerat underhåll	0	-95 078
	Försäkringsskador	-1 210 291	-17 577
	El	-36 626	-38 320
	Uppvärmning	-747 930	-700 336
	Vatten	-214 904	-155 669
	Sophämtning	-45 544	-53 902
	Fastighetsförsäkring	-81 753	-63 588
	Kabel-TV och bredband	-26 196	-26 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-413 745	-389 645
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 496	-63 471
	Tomträttsavgäld	-226 036	-194 616
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 144 873</b>	<b>-1 892 035</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 343	-1 322
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-159	-4 039
	Administrationskostnader	-29 366	-23 611
	Extern revision	-17 750	-11 625
	Medlemsavgifter	-13 070	-12 737
	Föreningsverksamhet	-4 866	-1 626
	Övriga förvaltningskostnader	-8 010	-3 622
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-74 565</b>	<b>-58 582</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 939	-4 813
	Övriga arvoden	-65 620	-63 946
	Sociala avgifter	-10 564	-15 002
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-81 123</b>	<b>-83 761</b>
Not 7	Byggnader och tomträtt	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 199 076	9 588 772
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	167 100	167 100
	Årets investeringar	815 425	610 304
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>11 181 601</b>	<b>10 366 176</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 499 476	-3 216 619
	Årets avskrivningar	-333 059	-282 857
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 832 535</b>	<b>-3 499 476</b>
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	<b>7 349 066</b>	<b>6 866 700</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	2025-08-31	2024-08-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 187 000	28 187 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 124 000	5 301 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 153 000	52 153 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 683 000	1 663 000
	<i>Summa</i>	<b>88 147 000</b>	<b>87 304 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckning	8 081 700	8 081 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>8 081 700</b>	<b>8 081 700</b>

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	723 098	877 640		
	Övriga fordringar	312	45 879		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>723 410</b>	<b>923 519</b>		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	187	324		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 382	55 554		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>63 569</b>	<b>55 878</b>		
Not 10	Övriga kortfristiga 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 AB	2,51%	2025-10-21	640 780	66 752
	Stadshypotek AB	2,87%	2025-09-09	631 349	65 424
	Stadshypotek AB	2,87%	2025-09-09	468 037	48 500
	Stadshypotek AB	2,74%	2025-10-07	1 015 000	100 000
				<b>2 755 166</b>	<b>280 676</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 755 166	
	Kortfristig del			2 755 166	
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	64 384	64 384		
	Momsskuld	11 589	-5 607		
	Övriga kortfristiga skulder	4 684	0		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>80 657</b>	<b>58 777</b>		
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	279 751	225 249		
	Upplupna räntekostnader	13 670	24 351		
	Övriga upplupna kostnader	179 235	158 529		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>472 656</b>	<b>408 129</b>		

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 Brf Stora Ängby i Stockholm, org.nr. 702002–1940

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stora Ängby i Stockholm 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stora Ångby i Stockholm 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 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 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 verksamhetsåret, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrica Lindblom  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stora Ängby i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Beryl Westman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-18 kl. 12:10:59



### Carl Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 09:00:48



### Stephanie Crane

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:57:17



### Åsa Margareta O Ljungquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-18 kl. 16:35:17



### Karl Fredrik Källström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 20:16:38



### Anna Oldne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 11:38:37



### Ulrica Lindblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-25 kl. 08:31:27



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 12:01:06



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stora Ängby i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Ulrica Lindblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-25 kl. 08:26:54



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 11:58:17



# 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.