



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Parkeringsljuset i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Parkeringsljuset i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-6494 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blinkern 1	1966-01-01	1956
Förgasaren 2	1966-01-01	1956 och 1967
Kolvringen 4	1966-01-01	1956 och 1967
Parkeringsljuset 17	1966-01-01	1956 och 1967

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	284
11	förråd	78
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 741
95	garageplatser	2 375
18	p-platser	450
Totalt 254 objekt		12 928

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 70 st 3 rok, 12 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Stig Geo Nyberg	Ordförande	2024-03-13	2025-04-27
Daniel Stig Geo Nyberg	Ledamot	2024-03-13	2025-06-10
Konstantinos Noulis	Ordförande	2025-04-27	
Konstantinos Noulis	Ledamot	2025-02-19	
Elsie Nilsson	Ledamot	2016-06-15	
Fadi Alchahaied	Ledamot	2024-03-13	
John Sjöberg	Ledamot	2024-03-13	2025-04-02
Roger Järeholm	Ledamot	2024-03-13	2025-04-02
Linda Jonsson Falkenlöv	Ledamot	2025-06-15	
Louise Forsvik	Ledamot	2024-03-13	2025-06-10
Rami Raji	Ledamot	2023-02-24	2024-11-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Konstantinos Noulis, Linda Falkenlöv.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fadi Alchahaied, Konstantinos Noulis.

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

Valberedning har varit: John Sjöberg (sammankallande), Vibeke Hansen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt. En extrastämma hölls 2025-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. En ny underhållsplan blir klar november 2025. Fram tills dess har vi gjort en avsättning till yttre fond i nivå med föregående år.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-24.

Årets Investering

Årets två stora investeringar har varit ommålningen av alla trapphus för cirka 860,000 SEK och en extra amortering utförd november 2024 på tre miljoner SEK. Ommålningen har ökat både trivseln och fastigheternas värde. Ombyggnad av lokal till lägenhet har gjorts. Extraamorteringen har kraftigt sänkt föreningens skuldsättning per kvm. Planerade investeringar 2026 och större underhållsåtgärder, innefattar OVK-arbete, stamspolning, nya installationer mot skadedjur och beställning av ny en Undercentral, som ska hålla i cirka 25 år.

Övrigt

Året har åter präglats av byten inom styrelsen. Senaste årens byte av styrelser har påverkat effektiviteten för medlemmarna att komma igång och bli insatta i allt styrelsearbete. Detta har varit extra påtagligt i år, då flertal viktiga underhållsåtgärder har landat i knät på den nya gruppen att hantera.

Tecknande av HSB:s Förvaltartjänst, har varit nödvändigt för att styrelsen ska få stöd i det operativa arbetet och täcka gapet efter avslutad vicevärdstjänst. HSB Förvaltare har också varit till stor hjälp att se till att alla efterlever föreningsstadgar, hyresregler samt bistå vid upphandlingar av tjänster.

Den höga inflationen är konstant närvarande och det är svårare än på många år, för en BRF-styrelse att balansera ekonomi, fastighetsskötsel och planerade renoveringar. Fjärrvärme, vatten, sophämtning, el och trädgårdsarbete/snröjning är våra största utgifter, som har indexerats mest de fem senaste åren. Vissa av dem uppemot 40%.

Alla befintliga styrelsemedlemmar kommer att kandidera för en period till på årsstämman 2026. Det är ett starkt betyg och kvittens på allt bra vi har tillsammans åstadkommit i år.

Hälsningar

Konstantinos Noulis tillsammans med styrelsemedlemmarna

Sedan föreningen stardade har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Värme, fjärrvärme installerat
2002	Tak, renovering
2005	Tvättstugor, renovering
2008	Stammar, stambyte genomfört
2013-2017	Fasader, renovering
2016	El, installation av ny trappbelysning samt lyse ute
2017-2018	Dränering grund A-hus och C-hus
2018	Målning källargång C-huset
2018	Ventilation, samtliga hus
2018-2019	Innergården, ny lekplats
2019-2020	Garage, byte av garageportar
2022	Installation av laddstolpar för uteparkeringsplatserna
2023	Renovering av entrédörrar
2023	Förberedelse för kommande godkännande OVK-besiktning
2023	Installation av matavfall/kärlskåp
2023	Färdigställande av övernattningslägenheten A-huset
2023	Markberedning och nya utemöbler
2023	Kompletterande installationer av laddstolpar och soltaksanläggning på Kallgarage
2024	Nyförhandlade treårsavtal på område ekonomi och mark med HSB Stockholm
2024	Upphandling av ny städavtal och nytt rätt- och ohyreavtal
2024	Nytt TV och bredbandsavtal Tele 2
2024	4 nya kärlskåp
2024	Renovering UC
2024	Nya fläktar
2024	Solceller på kallgarage
2024	Omförhandling och flytt av föreningens lån
2024	Inbetald extraamortering på 3 miljoner i samband med flytt av lån
2025	ommålning av alla trapphus inkl. insidan av trapphusfönster
2025	Rättstoppinstallationer på avloppsrör
2025	Installerad ljuddämpande takisolering i återvinningsrum
2025	Installerad ljuddämpande takisolering i motionsrum
2025	Åtgärdad marksättning på innegård och utsidan av huskropp B via PEAB
2025	Utförd kanalrensning av alla frånluftskanaler inför OVK besiktning 2026
2025	Omförhandlat avtal med HSB Fastighetsskötsel samt nytecknat avtal med HSB Förvaltning
2025	Byte till Elaway driftavtal för P-laddstolparna
2025	Installerad videoövervakning i källsorteringsrum
2025	Inköp av nya bäddsoffor och tv till föreningslokalen
2025	Inköp av ny bäddsoffa till gästlägenhet och installerat bredband i A hus
2025	Slutfört arbete, besiktning och kontrollplan av av nya lägenheten nr. 118 inför försäljning
2025	Ny 50 årig underhållsplan beställd och klar med J properties (Planimaportal)

2025	Rensning av dagvattenbrunnar i alla varmgarage
2025	Tvätt av all sopkärl
2025	Omförhandlad ettårig lånedel hos Nordea avseende föreningens lån
2025	Återställning av stengolv i port 62 efter nedmontering av trapphiss

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

Årtal	Åtgärd
2026	stamspolning, alla lägenheter
2026	Slutförande av ventilationsjustering och byten av vissa frånluftsdon samt justering av takfläktar
2026	OVK-besiktning
2026	Besiktning av huskropparnas dränering
2026	Besiktning av horisontella stammar
2026	Installation av råttgiljotiner i utvalda avloppsrör via Anticimex
2026	Installation av ny Undercentral
2026	Injustering av element efter installation av ny Undercentral
2027	10 årig radonkontroll
2028	Ytskiktsrenovering av tvättstuga R64
2028	Åtgärda diverse marksättningar
2030	Fasadrenovering samt byte av balkongdörrar

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	118	176	126	159	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 059	2 869	2 935	3 024	3 049
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 732	2 935	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	205	253	221	211	190
Årsavgifter, kr/kvm	735	708	642	615	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	656	829	734	703	689
Nettoomsättning, tkr	8 442	8 309	7 502	7 054	6 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-396	528	-222	393	680
Soliditet, %	23	21	20	20	19

* Garageyta ingår i total yta from 2025, vilket påverkar jämförbarheten.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på det planerade underhållet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 773 188 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m². Föreningens ekonomi är balanserad, men höjningar av årsavgifter hägrar för alla BRF:er i Sverige och vi har viktiga åtgärder att utföra de närmaste åren.

Kommande försäljning av nya lägenheten nr.118, kommer att ge ett välbehövligt kassatillskott, som bekostar mycket av underhållsarbetet 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 705 400	0	0	1 705 400
Upplåtelseavgifter, kr	2 227 600	0	0	2 227 600
Underhållsfond, kr	2 736 205	0	-388 781	2 347 424
S:a bundet eget kapital, kr	6 669 205	0	-388 781	6 280 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 097 275	528 089	388 781	2 014 145
Årets resultat, kr	528 089	-528 089	-396 452	-396 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 625 364	0	-7 671	1 617 693
S:a eget kapital, kr	8 294 569	0	-396 452	7 898 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 1088 781 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Avvikelse från stadgarna har gjorts i väntan på aktuell underhållsplan, då en avsättning enligt föregående års nivå har gjorts. Det anses vara en rimlig nivå för närmast framtida renoveringar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 625 364
Årets resultat, kr	-396 452
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 088 781
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 617 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 617 693
------------------------------------	------------------

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	8 442 392	8 309 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 821	2 348
Summa Rörelseintäkter		8 477 213	8 311 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 678 029	-5 890 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 326	-181 310
Personalkostnader	Not 6	-421 072	-478 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-854 391	-833 413
Summa Rörelsekostnader		-8 213 818	-7 383 529
Rörelseresultat		263 395	927 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 344	96 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-737 192	-495 813
Summa Finansiella poster		-659 848	-399 758
Resultat efter finansiella poster		-396 453	528 089
Resultat före skatt		-396 453	528 089
Årets resultat		-396 453	528 089

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 612 848	30 418 346
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 048 893
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 612 848	31 467 239

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

30 613 548 **31 467 939**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 291	7 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 391 419	2 425 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	275 621	157 400
Summa Kortfristiga fordringar		1 674 331	2 590 083

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 225 489	4 095 037
Summa Kassa och bank		2 225 489	4 095 037

Summa Omsättningstillgångar

3 899 820 **6 685 120**

Summa Tillgångar

34 513 368 **38 153 059**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 933 000	3 933 000
Fond för yttre underhåll	2 347 424	2 736 205
Summa Bundet eget kapital	6 280 424	6 669 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 014 145	1 097 275
Årets resultat	-396 453	528 089
Summa Fritt eget kapital	1 617 693	1 625 364

Summa Eget kapital

7 898 117 **8 294 569**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 357 500	0
Summa Långfristiga skulder		12 357 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 657 500	28 693 750
Leverantörsskulder		452 245	120 706
Skatteskulder		28 464	23 174
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	92 248	67 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 027 294	953 633
Summa Kortfristiga skulder		14 257 751	29 858 490

Summa Skulder

26 615 251 **29 858 490**

Summa Eget kapital och skulder

34 513 368 **38 153 059**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 395	927 847
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	854 391	833 413
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	854 391	833 413
Erhållen ränta	84 304	88 586
Erlagd ränta	-709 500	-493 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 590	1 356 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-127 221	320 615
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	407 819	-47 186
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	280 598	273 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 188	1 630 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-252 820
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-252 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 678 750	-1 487 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 678 750	-1 487 500
Årets kassaflöde	-2 905 562	-110 215
Likvida medel vid årets början	6 520 361	6 630 576
Likvida medel vid årets slut	3 614 799	6 520 361

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 824 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 914 976	6 805 252
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	215 760	89 949
	Hyror lokaler	271 648	266 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 036 186	1 011 925
	Hyror förbrukningsbaserad	28 892	20 129
	Hyror informationsöverföring	0	114 443
	Hyror övrigt	58 516	52 338
	Övriga primära intäkter	69 240	51 850
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 595 217	8 411 974
	Avgiftsbortfall	0	-9 560
	Hysesbortfall	-152 825	-93 386
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-152 825	-102 946
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 442 392	8 309 028

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 821	2 348
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 821	2 348

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-934 950	-818 038
	Snö och halk-bekämpning	-250 068	-557 934
	Reparationer	-596 978	-607 406
	Planerat underhåll	-1 088 782	-396 403
	Försäkringsskador	-2 938	0
	El	-257 215	-240 566
	Uppvärmning	-1 919 273	-1 909 582
	Vatten	-472 561	-402 740
	Sophämtning	-127 931	-96 986
	Fastighetsförsäkring	-135 732	-130 562
	Kabel-TV och bredband	-227 717	-220 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-295 841	-284 600
	Förvaltningsavtalskostnader	-341 444	-224 432
	Övriga driftkostnader	-26 600	-919
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 678 029	-5 890 262
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 038
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 270	-7 241
	Administrationskostnader	-76 424	-57 823
	Extern revision	-23 000	0
	Konsultkostnader	-32 840	0
	Medlemsavgifter	-31 966	-48 129
	Föreningsverksamhet	-3 747	-10 680
	Övriga förvaltningskostnader	-81 079	-54 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-260 326	-181 310
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 416	-16 712
	Övriga arvoden	-309 061	-309 871
	Löner och övriga ersättningar	-16 310	-59 689
	Sociala avgifter	-78 285	-92 272
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-421 072	-478 544

Not 7	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	4 103	18 695
	Ränteintäkter placeringar	0	8 068
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	73 241	69 292
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 344	96 055
Not 8	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	-735 071	-495 333
	Övriga räntekostnader	-2 121	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-737 192	-495 813
Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 837 947	47 585 127
	Ingående anskaffningsvärde mark	982 400	982 400
	Årets investeringar	1 048 893	252 820
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 869 240	48 820 347
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 402 001	-17 568 588
	Årets avskrivningar	-854 391	-833 413
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 256 392	-18 402 001
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 612 848	30 418 346
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 756 000	4 579 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 569 000	4 810 000
	<i>Summa</i>	205 325 000	197 389 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 955 000	33 955 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 955 000	33 955 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 048 893	1 048 893
	Omklassificering till byggnad	-1 048 893	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 048 893
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 389 310	2 425 324
	Övriga fordringar	2 109	68
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 391 419	2 425 392
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	510	7 469
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 111	149 931
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	275 621	157 400
Not 13	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	0	26 619
	Bankkonto 3	2 225 489	4 068 418
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 225 489	4 095 037

Not 14 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>
Nordea	2,46%	2026-01-16	12 657 500	0
Nordea	2,8%	2027-01-20	12 357 500	600 000
			25 015 000	600 000
Långfristig del			11 757 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 657 500	
Kortfristig del			13 257 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			600 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 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>
Nordea	2,46%	2026-01-16	12 657 500	0
Nordea	2,8%	2027-01-20	12 357 500	600 000
			25 015 000	600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 657 500	
Kortfristig del			13 257 500	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	78 997	33 068
Källskatt	0	24 063
Övriga kortfristiga skulder	13 251	10 097
<i>Summa Övriga skulder</i>	92 248	67 228

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	673 550	681 347
	Upplupna räntekostnader	83 853	56 161
	Övriga upplupna kostnader	269 891	216 125
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 027 294	953 633

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-01-24

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 Parkeringsljustet i Stockholm

Org.nr 702001-6494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljustet 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 HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljustet i Stockholms 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Parkeringsljustet i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matts Ståhl

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Konstantinos Noulis

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 10:55:21



Elsie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 10:56:32



Fadi Alchahaied

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 10:58:34



Linda Jonsson Falkenlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 11:25:25



Matts Ståhl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 12:37:46



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 09:32:21



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Matts Ståhl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 12:43:01



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 09:33:21



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.