



# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF SOLROSEN I SÖDERTÄLJE

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Solrosen i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 3	1949-06-03	
Solrosen 4	1949-06-03	

**Totalt 2 objekt**

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Södertälje kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gullpudran 1	Södertälje Kommun	10 år	2030-01-01	

**Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 530
9	lokaler (hyresrätt)	535
23	p-platser varav 7 platser för gäster	0
84	p-platser med motorvärmare	0
<b>Totalt 220 objekt</b>		<b>7 065</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 60 st 2 rok, 33 st 3 rok, 4 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helen Andersson	Ordförande
Misael Gonzalez Ulloa	Ledamot
Maj-Lis Öidne	Ledamot
Daniel Axzell	Ledamot
Cosmin Duca	Ledamot
Bosse Jerlstrand	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Misael Gonzalez Ulloa, Helen Andersson, Daniel Axzell och Cosmin Duca.

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

Valberedning har varit: Lars Jansson (sammankallande) och Felix Runemyr, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-25.

Energibesparande åtgärder så som värmejustering inkl byte termostater för jämnar temp i alla bostäder/lokaler samt tappvattenoptimering för att minska vattenförbrukningen. 38:an utförs under 2026 samt även slutbesiktning av projektet. Igångsättning av 7 st laddplatser för boende.

Bidrag för el laddplatserna sökt/godkänt och utbetalt av Naturvårdsverket.

Utökat antal besöksparkeringar på Gullpudran.

Påbörjat arbetet med föreningslokalens fuktskada samt borttagande av oljetank under marken i samband med det arbetet.

Entrépartier i samtliga hus 32B-46 renoverade.

Besiktning av samtliga tak 32B-46. Rekommenderade åtgärder från besiktningen utförda. Jobbet med att byta tak skjuts därav 2 år fram till 2027.

Stor rensning av sly/träd på hela området.

Nytt mer fördelaktigt elavtal tecknat med Solfolket, gäller från 2026-01-01.

Stort fokus och jobb med att stävja olovliga andrahandsupplåtelse, flertal fall.

Ny leverantör för brandsäkerheten kontrakterad, Merän Brandskydd AB börjar gälla 2026-01-01.

Återställande av 8 skyddsum som finns i föreningens fastigheter 32B-46 under perioden 2025-2028 (2 st per år), 46 & 44 är färdigställda under 2025.

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

Omläggning av samtliga tak 32-46 (2027)  
 Stampsolning (2026)  
 Byte av samtliga postboxar i varje port (2026)  
 Renovering trappor hus 32A (2026)  
 Ny upphandling TV/Bredband (2026)  
 Målning parkeringslinjer gäst/boende 40,44 samt utanför "Gunnars". (2026)  
 Fortsatt jobb med att motverka olovlig andrahandupplåtelser (pågående löpande)  
 Se över samtliga avtal och eventuellt ta in nya leverantörer (2026)  
 Byte till nytt system i undercentral för bättre kvalitet av vatten i det slutna värmesystemet (2026)  
 Skyddsrum 2026 i 42 & 40, 2027 i 38 & 36, 2028 i 34 & 32B  
 Slutföra arbetet med fuktskadan i föreningslokalen (2026)  
 Byte av samtliga vajrar till rökluckor i varje port (2026)

**Medlemsinformation**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	175	166	195	115	113
Skuldsättning, kr/kvm	3 744	3 474	3 477	3 495	3 565
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 022	3 745	3 762	3 781	3 857
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	289	287	297	227	0
Årsavgifter, kr/kvm	936	900	837	763	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	88	85	86	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	953	910	816	775
Nettoomsättning, tkr	6 956	6 638	6 380	5 482	5 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 392	-25	-159	-873	-524
Soliditet, %	24	29	29	29	30

**Upplysningar vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt samt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är negativt med -144 719 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	132 243	0	0	132 243
Upplåtelseavgifter, kr	2 593 652	0	0	2 593 652
Underhållsfond, kr	6 760 014	0	-658 748	6 101 266
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 485 909</b>	<b>0</b>	<b>-658 748</b>	<b>8 827 161</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	876 432	-25 445	658 748	1 509 736
Årets resultat, kr	-25 445	25 445	-1 392 195	-1 392 195
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>850 987</b>	<b>0</b>	<b>-733 447</b>	<b>117 541</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 336 896</b>	<b>0</b>	<b>-1 392 195</b>	<b>8 944 702</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 415 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 073 748 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	850 988
Årets resultat, kr	-1 392 195
Reservation till underhållsfond, kr	-415 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 073 748
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>117 541</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>117 541</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 955 805	6 638 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 638	68 697
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 202 443</b>	<b>6 707 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 400 714	-4 675 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 551	-144 212
Personalkostnader	Not 6	-161 067	-165 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 246 061	-1 185 440
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 009 393</b>	<b>-6 170 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-806 950</b>	<b>536 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 103	1 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 347	-563 425
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-585 245</b>	<b>-561 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 392 195</b>	<b>-25 445</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 392 195</b>	<b>-25 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 392 195</b>	<b>-25 445</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	33 091 897	34 241 508
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 932 060	241 125
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 023 956</b>	<b>34 482 633</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**35 024 456 34 483 133**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 336	6 769
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 878 817	1 380 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	351 684	319 717
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 235 837</b>	<b>1 706 832</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		6 550	11 032
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>6 550</b>	<b>11 032</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 242 386 1 717 864**

### Summa Tillgångar

**37 266 843 36 200 996**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 725 895	2 725 895
Fond för yttre underhåll	6 101 266	6 760 014
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 827 161</b>	<b>9 485 909</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 509 736	876 432
Årets resultat	-1 392 195	-25 445
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>117 541</b>	<b>850 988</b>

### Summa Eget kapital

**8 944 702 10 336 897**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 646 814	12 211 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 646 814</b>	<b>12 211 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 610 250	12 243 239
Leverantörsskulder		1 086 507	506 282
Skatteskulder		21 184	18 485
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	6 554	70 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	950 832	814 773
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 675 327</b>	<b>13 653 100</b>

### Summa Skulder

**28 322 141 25 864 100**

### Summa Eget kapital och skulder

**37 266 843 36 200 996**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-806 950	536 128
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 246 061	1 185 440
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 246 061</b>	<b>1 185 440</b>
Erhållen ränta	4 103	1 852
Erlagd ränta	-587 932	-560 703
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-144 719</b>	<b>1 162 717</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-134 888	768 846
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	653 801	101 185
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>518 913</b>	<b>870 031</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374 194</b>	<b>2 032 749</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 787 385	-1 512 625
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 787 385</b>	<b>-1 512 625</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 802 825	-112 380
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 802 825</b>	<b>-112 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>389 634</b>	<b>407 744</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 390 244</b>	<b>982 501</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 779 878</b>	<b>1 390 244</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

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

### Kassaflödesanalys

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

### 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 111 888	5 876 760
	Hyror lokaler	329 364	269 122
	Hyror garage och parkeringsplatser	429 846	432 152
	Hyror förbrukningsbaserad	12 602	0
	Övriga primära intäkter	97 263	100 504
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 980 963</b>	<b>6 678 538</b>
	Hysesbortfall	-25 158	-40 200
	<i>Summa</i>	<b>-25 158</b>	<b>-40 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 955 805</b>	<b>6 638 338</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 365	67 109
	Övriga sekundära intäkter	224 273	1 588
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>246 638</b>	<b>68 697</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 207 816	-1 129 934
	Snö och halk-bekämpning	-132 662	-136 430
	Reparationer	-499 808	-283 095
	Planerat underhåll	-1 073 748	-5 838
	Försäkringsskador	-543 264	-277 866
	El	-535 626	-547 969
	Uppvärmning	-1 130 325	-1 154 647
	Vatten	-363 704	-319 754
	Sophämtning	-161 845	-136 898
	Fastighetsförsäkring	-229 003	-188 137
	Kabel-TV och bredband	-267 073	-253 971
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 806	-196 410
	Tomträttsavgäld	-25 000	-31 250
	Övriga driftkostnader	-27 035	-13 268
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 400 714</b>	<b>-4 675 467</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 550	-13 805
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-939
	Administrationskostnader	-29 510	-26 681
	Extern revision	-18 164	-16 000
	Konsultkostnader	-82 444	-41 797
	Medlemsavgifter	-36 200	-36 200
	Föreningsverksamhet	-3 311	-2 460
	Övriga förvaltningskostnader	-18 371	-6 330
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-201 551</b>	<b>-144 212</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 994	-114 591
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-3 350	-3 000
	Sociala avgifter	-36 223	-44 198
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-161 067</b>	<b>-165 789</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 967 886	44 350 136
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 398 730	9 398 730
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	653 750	0
	Laddstolpar	96 450	1 271 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>55 116 816</b>	<b>55 020 366</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 778 858	-19 593 418
	Årets avskrivningar	-1 246 061	-1 185 440
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-22 024 919</b>	<b>-20 778 858</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>33 091 897</b>	<b>34 241 508</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 597 000	61 264 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 365 000	1 603 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 462 000	30 634 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 086 000	1 086 000
	<i>Summa</i>	<b>97 510 000</b>	<b>94 587 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 527 159	25 545 559
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>26 527 159</b>	<b>25 545 559</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	241 125	0
	Årets investeringar	1 997 830	241 125
	Omklassificering	-241 125	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 997 830</b>	<b>241 125</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 773 328	1 379 212
	Övriga fordringar	105 488	1 134
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 878 817</b>	<b>1 380 346</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	321 923	220 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 761	99 614
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>351 684</b>	<b>319 717</b>

**Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	3,15%	2030-09-28	4 918 157	67 600
SE-Banken	2,60%	2026-10-28	6 444 500	91 000
SE-Banken Bolån	3,46%	2032-04-28	7 241 965	101 400
SE-Banken Bolån	2,93%	2028-12-28	1 908 692	0
SE-Banken Bolån	3,18%	2028-12-28	1 747 000	0
SE-Banken Bolån	0,94%	2026-07-28	2 356 250	0
SE-Banken Bolån	1,09%	2026-07-28	1 640 500	0
			<b>26 257 064</b>	<b>260 000</b>

Långfristig del	15 646 814
Nästa års amortering av långfristig skuld	169 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 441 250
Kortfristig del	10 610 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 734 965
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	69 201
Övriga kortfristiga skulder	6 554	1 120
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>6 554</b>	<b>70 321</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	601 322	535 344
	Upplupna räntekostnader	14 084	12 669
	Övriga upplupna kostnader	335 426	266 760
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>950 832</b>	<b>814 773</b>

Denna årsredovisning upprättades 2026-04-30. 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 Solrosen i Södertälje

Org.nr 715600-0965

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Södertälje för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Pentti Heikkinen

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Solrosen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Helen Andersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:28:38



**Daniel Axzell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:05:21



**Bosse Jerlstrand**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 14:36:48



**Misael Gonzalez Ulloa**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:19:43



**Cosmin Duca**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 18:06:16



**Maj-Lis Öidne**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 12:02:40



**Pentti Heikkinen**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:20:50



**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:49:58



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Solrosen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Pentti Heikkinen**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:10:51



**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:49:08



# 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.