



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 232 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 053 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 227 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 863 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Råven i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
232 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 053 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Energikostnad
227 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Årsavgift
863 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

,

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Råven i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Råven 15	1978-06-15	1900 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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 ²
12	förråd	45
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 043
1	lokaler (hyresrätt)	0
12	garageplatser	360
12	carport med motorvärmare	144
16	p-platser med motorvärmare	0
3	p-platser	0
2	laddplatser/ betalplatser	0
Totalt 129 objekt		6 592

Föreningens 71 bostäder fördelar sig enligt följande:

5st. 1rok 25,0-44,0 m²
22st. 2rok 70,0-77,5 m²
22 st. 3rok 82,5-85,5 m²
22 st. 4rok 96,5-118,5 m²

Inom föreningen finns 1 lokaler, 13 förråd, 12 garage och 31 parkeringsplatser inkl. carport, samt ett övernattningsrum och bastu.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Axelsson	Ordförande	2024-05-31	
Klas Axel Funke	Ledamot	2022-06-10	
Bore Wistrand	Ledamot	2018-07-02	
Meliha Vrana	Ledamot	2024-05-31	
Mattias Lesnik	Ledamot	2022-06-20	
Kim Järström	Ledamot	2022-06-10	
Hans Martinsson	Ledamot	2020-12-01	2025-06-18
Anna Andersson	Ledamot	2024-05-31	2025-06-18
Petter Andersson	Ledamot	2025-06-18	
Linus Karlsson	Ledamot	2025-06-18	
Peder Axelsson	HSB-ledamot	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Axelsson, Bore Wistrand, Kim Järström, Mattias Lesnik och Linus Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klas Axel Funke, Bore Wistrand, Leif Axelsson och Petter Andersson.

Revisorer har varit: Björn Gunnarsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Camilla Eriksson (sammankallande), Britt-Marie Grabö samt Mattias Chahin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 40st. röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 2025-10-28.

Allmänt om styrelsen

- Styrelsen har inom sig organiserats så att ansvarsområden tilldelats varje ledamot
- Syn av installationer som hör till föreningen i lägenheter inför ägarbyte genomförs
- Krav på information till styrelsen vid alla ombyggnader
- Fortsatt uppdatering av informationsmaterial och hemsida

Värme & Ventilation

- Upphandling av alternativ leverantör för värme / ventilationsservice / utveckling av systemen
 - Ny leverantör vald
 - Plan för uppgradering av ventilationssystemen till modern teknologi tagen
 - 2 ventilationsaggregat ombyggda med nya fläktkammare samt moderna energibesparande fläktar och motorer
 - Ventilationen intrimmad
 - Styrsystemet för värme utbytt

Avloppsstammar

- Projektering för renovering av avloppssystem fullföljd
- Upphandling av relining
- Huvudentreprenör utsedd
 - Relining av alla stammar i föreningen genomförd

El

- Upphandling av IMD tjänst för el
 - Nytt kontrakt tecknat
 - Nya elmätare installerad

Kommunikation

- Upphandling och åtgärder genomförda för att säkra fortsatt funktion efter att 2 och 3G näten stängs
 - Hisstelefoner uppdaterade till framtidssäker 4/5G teknik
- Upphandling och åtgärder genomförda för att säkra fortsatt funktion efter att kopparnätet för telefon stängdes
 - Lösning installerad för porttelefoner via 4 /5G teknik

Trädgård och uteplats

- Uteplatsen utvidgad för att ge mer plats
- Under föreningens arbetsdagar och i övrigt har medlemmar och vicevärdar arbetat med häck, busk- och trädbeskrining, samt underhåll av trädgårdens gräsmattor och planteringar.

Bostadstillsyn från Örebro Kommun

- Örebro Kommun Miljöförvaltning besiktade föreningen avseende inomhusklimat, avfallshantering mm i slutet av 2024
 - Allt befanns i god ordning
 - Trots väldigt låga radonvärden i tidigare mätningar krävde kommunen att nya mätningar skulle genomföras
 - Radonmätningen startades sent 2024 och avslutades tidigt 2025 - som väntat uppmättes mycket låga radonvärden

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2013-2014	Ventilation
2015	Undercentral
2015	Ytterbelysning
2018	Friköp av tomträtt
2019	Nytt passersystem installerat
2017-2020	Utbyte av hissar
2020-2021	Installation av elbilsladdare
2021	Uppgradering av hissar
2022	Renovering av tvättstugor Manillagatan 32 och Rudbecksgatan 43
2024	Rengöring av ventilationskanaler
2024	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2024	Utvidgning av uteplats
2024	Kontroll av fönster, målning av utsatta fönster
2025	Uppgradering av hisstelefoner till 4 / 5G
2025	2 ventilationsaggregat ombyggda till modern teknologi
2025	Styrssystembyte inlett med nytt styrsystem i värmeanläggning
2025	Nya mätare för IMD el installerade
2025	Relining av samtliga avloppsstammar
2025	Uppgradering av porttelefoni till mobillösning 4 / 5G

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

1. Fortsatt uppgradering av ventilationssystem
2. Renovering av duschrum (byte av tätskikt på väggar)
3. Renovering av pingisrum
4. Renovering av kök
5. Målning av fönster
6. Uppgradering av bredbandet
7. Kontroll av takens tätskikt

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Informationsträffar som styrelsen har deltagit i : Styrelsemässan, HSB:s informationsmöten samt studiebesök under pågående relining i annan förening.

Medlemmarna har fått löpande info via "Råven-Nytt" samt regelbundna medlemsmöten under året.

2st. medlemsmöten har varit under året samt två extra möten med fokus på relining.

Festligheter under året har varit i samband med vårdagen/ höstdagen samt en sommarfest i vår underbara trädgård.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/raven/>

Föreningens E-postadress: Info@raven15.se

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	199	255	263	262
Skuldsättning, kr/kvm	5 053	5 094	5 765	5 808	5 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 354	5 397	5 765	5 808	5 849
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	227	228	229	190	190
Årsavgifter, kr/kvm	863	848	768	729	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	880	867	846	777	762
Nettoomsättning, tkr	5 622	5 481	4 982	4 696	4 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 075	762	1 003	478	821
Soliditet, %	28	26	24	22	21

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 387 243	0	0	2 387 243
Underhållsfond, kr	3 270 326	0	617 000	3 887 326
S:a bundet eget kapital, kr	5 657 569	0	617 000	6 274 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 491 558	761 812	-617 000	5 636 370
Årets resultat, kr	761 812	-761 812	1 074 951	1 074 951
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 253 370	0	457 951	6 711 321
S:a eget kapital, kr	11 910 939	0	1 074 951	12 985 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 617 000 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	6 253 370
Årets resultat, kr	1 074 951
Reservation till underhållsfond, kr	-617 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 711 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 711 321

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 621 696	5 480 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 060	71 427
Summa Rörelseintäkter		5 631 756	5 552 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 708 620	-2 862 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 173	-151 717
Personalkostnader	Not 6	-209 356	-198 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-409 483	-409 483
Summa Rörelsekostnader		-3 503 632	-3 622 188
Rörelseresultat		2 128 125	1 930 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 813	106 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 104 987	-1 274 329
Summa Finansiella poster		-1 053 173	-1 168 207
Resultat efter finansiella poster		1 074 951	761 812
Resultat före skatt		1 074 951	761 812
Årets resultat		1 074 951	761 812

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	41 785 440	42 194 923
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 414 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 199 690	42 194 923
Summa Anläggningstillgångar		44 199 690	42 194 923

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		804	16
Aktuell skattefordran		18 205	19 188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	491 269	453 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 482	171 747
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		665 760	644 184

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 655 910	3 026 667
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 655 910	3 026 667
Summa Omsättningstillgångar		2 321 670	3 670 851

Summa Tillgångar		46 521 361	45 865 774
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 387 243	2 387 243
Fond för yttre underhåll	3 887 326	3 270 326
Summa Bundet eget kapital	6 274 569	5 657 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 636 370	5 491 558
Årets resultat	1 074 951	761 812
Summa Fritt eget kapital	6 711 321	6 253 370

Summa Eget kapital

12 985 890 **11 910 939**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 516 250	5 555 500
Summa Långfristiga skulder		19 516 250	5 555 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 839 750	27 060 500
Leverantörsskulder		257 147	185 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	196 754	268 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	725 570	884 832
Summa Kortfristiga skulder		14 019 221	28 399 335

Summa Skulder

33 535 471 **33 954 835**

Summa Eget kapital och skulder

46 521 361 **45 865 774**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 128 125	1 930 019
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	409 483	409 483
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	409 483	409 483
Erhållen ränta	51 813	106 122
Erlagd ränta	-1 144 809	-1 230 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 444 612	1 214 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 576	6 696
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 543	39 490
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-141 119	46 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 303 493	1 260 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 414 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 414 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-260 000	-2 227 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-2 227 500
Årets kassaflöde	-1 370 757	-966 513
Likvida medel vid årets början	3 026 667	3 993 180
Likvida medel vid årets slut	1 655 910	3 026 667

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:	14-109 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	31 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	15 465 454 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	4 833 252	4 738 356
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	259 243	262 192
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	123 540	123 540
	Hyror lokaler	26 587	27 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	287 000	280 700
	Hyror förbrukningsbaserad	9 987	2 703
	Hyror övrigt	3 675	1 008
	Övriga primära intäkter	77 887	48 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 621 171	5 484 438
	Hyesbortfall	525	-3 658
	<i>Summa</i>	525	-3 658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 621 696	5 480 780
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	64 985
	Övriga sekundära intäkter	10 060	6 442
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 060	71 427
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-565 681	-604 192
	Snö och halk-bekämpning	-465	-8 021
	Reparationer	-213 425	-155 432
	Planerat underhåll	0	-101 075
	Försäkringsskador	0	-65 632
	El	-542 308	-567 459
	Uppvärmning	-726 200	-745 141
	Vatten	-186 201	-149 391
	Sophämtning	-136 717	-137 722
	Fastighetsförsäkring	-66 520	-63 496
	Kabel-TV och bredband	-124 568	-124 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 534	-140 070
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 708 620	-2 862 178

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 553	0
	Administrationskostnader	-87 178	-68 145
	Extern revision	-14 125	-15 125
	Konsultkostnader	-5 500	0
	Medlemsavgifter	-25 750	-25 750
	Föreningsverksamhet	-20 854	-8 950
	Övriga förvaltningskostnader	-20 214	-33 747
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 173	-151 717
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 820	-76 200
	Revisionsarvode	-6 448	-6 100
	Övriga arvoden	-105 036	-78 513
	Sociala avgifter	-24 052	-35 320
	Övriga personalkostnader	0	-2 677
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 356	-198 810
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-399 700	-399 700
	Avskrivning på markanläggning	-9 783	-9 783
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-409 483	-409 483
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	36 290	30 816
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 524	75 307
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 813	106 122

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 104 266	-1 270 749
	Övriga räntekostnader	-721	-3 580
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 104 987	-1 274 329
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 496 500	29 496 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 382 705	26 382 705
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	302 602	302 602
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 181 807	56 181 807
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 986 884	-13 577 401
	Årets avskrivningar	-409 483	-409 483
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 396 367	-13 986 884
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 785 440	42 194 923
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 113 000	1 134 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 300 000	1 300 000
	<i>Summa</i>	115 413 000	116 434 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 111 000	36 111 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 111 000	36 111 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 414 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 414 250	0

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

Övriga fordringar 491 269 453 233

Summa Övriga fordringar **491 269 453 233****Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1 1 117 841 784 950

Bankkonto 2 20 740 20 678

Bankkonto 3 517 329 2 221 039

Summa Kassa och bank **1 655 910 3 026 667****Not 14 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>
Nordea Hypotek AB	2,92%	2027-03-19	7 996 000	0
Nordea Hypotek AB	3,08%	2028-03-20	7 745 250	65 000
Nordea Hypotek AB	2,3%	2026-10-15	5 474 000	0
Nordea Hypotek AB	2,6%	2027-11-17	3 840 000	0
Stadshypotek AB	3,69%	2026-03-30	5 555 500	130 000
SBAB ny	2,8%	2026-01-15	1 745 250	65 000
			32 356 000	260 000

Långfristig del 19 516 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 65 000

Lån som ska konverteras inom ett år 12 774 750

Kortfristig del 12 839 750

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 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%

Finns swap-avtal Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	12 000	12 000
	Momsskuld	122	0
	Källskatt	8 044	3 311
	Inre fond	150 751	245 505
	Övriga kortfristiga skulder	25 837	7 870
	<i>Summa Övriga skulder</i>	196 754	268 686
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	462 623	445 531
	Upplupna räntekostnader	86 782	126 604
	Övriga upplupna kostnader	176 165	312 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	725 570	884 832

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-02

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 Råven i Örebro, org.nr. 716411-5524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råven i Örebro för räkenskapsåret 2025.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Råven i Örebro för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Mauro Urrea Pérez
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Leif Bertil Axelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:39:48



Mattias Lesnik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:24:47



Kim Järlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 16:44:07



Klas Axel Funke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:19:58



Linus Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:46:14



Bore Wistrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:09:55



Petter Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 10:58:46



Nils Peder Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:01:21



Meliha Vrana

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 12:30:46



**Björn Bo Gunnar Alexander
Gunnarsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:47:15



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:02:10



Revisionsberättelse 2025

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

**Björn Bo Gunnar Alexander
Gunnarsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:05:33



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:57:43



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.