



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 134 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 246 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 194 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 705 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Skogslyckan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
134 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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 246 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
5 %

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
194 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
705 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 Skogslyckan i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-3344 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsringen 1	1959-01-01	1959
Årsringen 2	1959-01-01	1960
Barken 1	1959-01-01	1957
Kvisten 1	1959-01-01	1956
Kvisten 2	1959-01-01	1957
Kvisten 3	1959-01-01	1957
Veden 1	1959-01-01	1960

Totalt 7 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 ²
577	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 094
294	förråd	294
167	garageplatser	2 350
2	lokaler (hyresrätt)	330
354	p-platser, varav 16 laddplatser	0
Totalt 1 394 objekt		38 068

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 297 st 2 rok, 136 st 3 rok, 48 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Berggren	Ordförande
Pia Ekholm	Ledamot
Göran Sohlberg	Ledamot
Peter Arwidi	Ledamot
Johan Ejdeblom	Ledamot
Karolina Widar	HSB-Ledamot
Peter Petrov	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Ekholm, Peter Arwidi, Johan Ejdeblom och Peter Petrov.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Sohlberg, Elisabeth Berggren och Peter Petrov.

Revisorer har varit: Gunilla Schiölde vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Ramqvist (sammankallande), Berit Aronsson, Ingela Jackson samt Gustav Berggrund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var Stadagebyte uppdatering till HSB normalstadgar 2023

Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 under våren 2025.

Underhåll: Underhåll och målning av utemiljö, takåtgärder på alla låghus samt underhåll i festlokalen. Föreningen har utfört en takbesiktning och åtgärdat fel som noterats.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga fastighetsbesiktningen 2025-06-05.

Ekonomi: Styrelsen har en god överblick över ekonomin och gör budget och femårsprognoser varje år.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Rotrenovering
2005	Hissrenovering
2013	Fönsterbyte
2014	Byte trapphusbelysning
2017	Låsbyte
2019	Porttelefoner
2024	Byte El till trefas

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Takbyte på Sevallagatan 5. Översyn av tvättutrustning.

Medlemsinformation

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 688 och under året har det tillkommit 57 och avgått 62 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 683.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbjudanden och föreningsdokument.

Under året har föreningen anordnat pubaftnar.

Föreningen har under året skickat ut informationsbladet "Skogslyckobladet" till medlemmarna.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/skogslyckan

Föreningens epost: info.skogslyckan@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	134	110	130	160	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 246	3 295	3 347	2 908	2 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 521	3 575	3 631	3 155	3 188
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	194	189	169	161	155
Årsavgifter, kr/kvm	705	659	627	609	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	87	91
Totala intäkter, kr/kvm	724	676	650	645	605
Nettoomsättning, tkr	27 078	25 446	24 537	23 668	23 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 986	1 682	1 417	3 198	3 772
Soliditet, %	27	26	25	27	26

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 542 815	0	0	1 542 815
Upplåtelseavgifter, kr	412 175	0	0	412 175
Underhållsfond, kr	26 450 200	0	1 221 713	27 671 913
S:a bundet eget kapital, kr	28 405 190	0	1 221 713	29 626 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 775 359	1 681 527	-1 221 713	17 235 173
Årets resultat, kr	1 681 527	-1 681 527	1 985 945	1 985 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 456 886	0	764 232	19 221 118
S:a eget kapital, kr	46 862 076	0	1 985 945	48 848 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 924 000 kr samt ianspråktagande skett med 702 287 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	18 456 886
Årets resultat, kr	1 985 945
Reservation till underhållsfond, kr	-1 924 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	702 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 221 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 221 118
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 077 613	25 446 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	484 149	272 092
Summa Rörelseintäkter		27 561 762	25 718 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 004 126	-18 246 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 542	-525 963
Personalkostnader	Not 6	-306 266	-332 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 426 373	-2 217 508
Summa Rörelsekostnader		-22 297 307	-21 322 639
Rörelseresultat		5 264 454	4 395 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 339	174 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 311 848	-2 888 854
Summa Finansiella poster		-3 278 509	-2 714 347
Resultat efter finansiella poster		1 985 945	1 681 527
Resultat före skatt		1 985 945	1 681 527
Årets resultat		1 985 945	1 681 527

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	164 567 967	166 994 340
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	500 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		165 067 967	166 994 340
Summa Anläggningstillgångar		165 067 967	166 994 340

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 674	-2 939
Aktuell skattefordran		0	59 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 399 894	9 296 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 088 514	1 205 981
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 526 083	10 558 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	160 708	133 765
<i>Summa Kassa och bank</i>		160 708	133 765
Summa Omsättningstillgångar		12 686 791	10 692 377
Summa Tillgångar		177 754 758	177 686 717

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 954 990	1 954 990
Fond för yttre underhåll	27 671 913	26 450 200
Summa Bundet eget kapital	29 626 903	28 405 190

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 235 173	16 775 359
Årets resultat	1 985 945	1 681 527
Summa Fritt eget kapital	19 221 119	18 456 886

Summa Eget kapital	48 848 022	46 862 076
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	88 135 240	93 731 444
Summa Långfristiga skulder		88 135 240	93 731 444

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		35 448 144	31 606 740
Leverantörsskulder		1 321 569	1 743 602
Skatteskulder		145 167	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	393 137	377 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 463 480	3 365 759
Summa Kortfristiga skulder		40 771 496	37 093 197

Summa Skulder		128 906 736	130 824 641
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		177 754 758	177 686 717
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 264 454	4 395 874
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 426 373	2 217 508
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 426 373	2 217 508
Erhållen ränta	33 339	174 507
Erlagd ränta	-3 253 674	-2 824 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 470 493	3 963 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	99 658	-88 581
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-221 278	398 535
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-121 620	309 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 348 872	4 273 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-500 000	-1 438 009
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	-1 438 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 754 800	-2 072 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 754 800	-2 072 100
Årets kassaflöde	2 094 072	763 238
Likvida medel vid årets början	9 205 699	8 442 462
Likvida medel vid årets slut	11 299 772	9 205 699



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: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	24 740 337	23 121 800
	Hyror lokaler	405 664	383 497
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 738 197	1 743 758
	Hyror förbrukningsbaserad	41 486	45 439
	Hyror övrigt	43 530	18 812
	Övriga primära intäkter	193 374	188 622
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 162 589	25 501 929
	Hyresbortfall	-84 976	-55 508
	<i>Summa</i>	-84 976	-55 508
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 077 613	25 446 421

I årsavgiften ingår kabel-tv, bredband, vatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 369	35 893
	Övriga sekundära intäkter	463 780	236 199
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	484 149	272 092

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 436 167	-5 139 127
	Snö och halk-bekämpning	-22 595	-160 696
	Reparationer	-1 064 820	-1 404 449
	Planerat underhåll	-702 287	-276 218
	Försäkringsskador	-170 123	-4 441
	El	-788 159	-798 273
	Uppvärmning	-5 322 960	-5 082 790
	Vatten	-1 260 341	-1 325 232
	Sophämtning	-859 981	-904 127
	Fastighetsförsäkring	-735 632	-671 739
	Kabel-TV och bredband	-1 016 993	-1 109 702
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 090 958	-886 500
	Övriga driftkostnader	-533 110	-483 137
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 004 126	-18 246 431

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	-9 860	-32 752
	Administrationskostnader	-263 442	-240 326
	Extern revision	-35 625	-34 250
	Konsultkostnader	-5 050	-7 544
	Medlemsavgifter	-152 250	-152 250
	Föreningsverksamhet	-48 417	-32 634
	Övriga förvaltningskostnader	-45 898	-26 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-560 542	-525 963
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-109 000	-108 500
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-126 005	-145 005
	Sociala avgifter	-61 861	-68 631
	Övriga personalkostnader	-2 400	-3 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 266	-332 736
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	-2 406 990	-2 198 125
	Avskrivning på markanläggning	-19 383	-19 383
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 426 373	-2 217 508
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 avräkningskonto HSB	28 878	169 578
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 461	4 929
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 339	174 507

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	-3 307 613	-2 888 090
	Övriga räntekostnader	-4 235	-764
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 311 848	-2 888 854
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 107 145	102 897 620
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 761 350	85 761 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 830	193 830
	Årets investeringar	0	1 438 009
	Omklassificeringar	0	31 771 516
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 062 325	222 062 325
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 067 985	-52 850 476
	Årets avskrivningar	-2 426 373	-2 217 508
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 494 358	-55 067 984
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 567 967	166 994 341
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	279 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 621 000	4 334 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	4 816 000
	<i>Summa</i>	373 621 000	274 150 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	128 389 000	128 389 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	128 389 000	128 389 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	31 771 516
	Årets investeringar	500 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-31 771 516
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	500 000	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 139 063	9 071 935
	Övriga fordringar	260 831	224 344
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 399 894	9 296 279
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	3 255	1 173
	Bankkonto Swedbank	157 453	132 592
	<i>Summa Kassa och bank</i>	160 708	133 765

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>
Danske Bank	2,57%	2027-04-30	20 260 000	160 000
Stadshypotek AB	1,35%	2027-01-30	20 110 000	200 000
Stadshypotek AB	1,03%	2026-03-30	5 689 848	80 000
Stadshypotek AB	1,29%	2026-10-30	5 450 000	200 000
Stadshypotek AB	1,53%	2026-03-01	5 496 496	160 000
Stadshypotek AB	3,53%	2028-01-30	20 150 000	200 000
Stadshypotek AB	4,33%	2026-03-01	469 060	4 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	750 788	16 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	5 986 152	40 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	1 393 000	24 000
Stadshypotek AB	4,45%	2026-10-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek AB	4,45%	2026-10-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek AB	3,46%	2029-01-30	9 910 550	205 400
Stadshypotek AB	2,59%	2026-03-30	4 820 000	40 000
Stadshypotek AB	2,59%	2026-03-30	4 771 940	40 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	735 000	20 000
Stadshypotek AB	3,46%	2029-01-30	9 910 550	205 400
			123 583 384	1 754 800
Långfristig del			88 135 240	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 070 800	
Lån som ska konverteras inom ett år			34 377 344	
Kortfristig del			35 448 144	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 754 800	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			7 019 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,73%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	37 445	26 444
Källskatt	92 420	95 411
Inre fond	148 891	165 615
Övriga kortfristiga skulder	114 380	89 626
<i>Summa Övriga skulder</i>	393 137	377 096

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 277 380	2 187 574
	Upplupna räntekostnader	405 314	347 140
	Övriga upplupna kostnader	780 786	831 045
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 463 480	3 365 759

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-09.

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 Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Schiölde
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Skogslyckan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elisabeth Berggren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:50:59



Pia Ekholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:32:18



Peter Arwidi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:15:32



Göran Solberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:34:34



Peter Petrov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:41:55



Karolina Widar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:04:24



Johan Ejdeblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:36:11



Gunilla Schiölde

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:26:11



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:30:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Skogslyckan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Schiölde

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:28:51



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:30:25



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.