



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Säteritaket



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Säteritaket med säte i Stockholm org.nr. 769637-4524 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Säteritaket 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-07-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 657
28	lägenheter (hyresrätt)	1 657
1	lokaler (hyresrätt)	52
12	förråd	49
53	garageplatser (49 bilplatser, 4 MC-platser)	1 500
8	p-platser	0
Totalt 171 objekt		7 915

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 1 st 1 rok, 39 st 2 rok, 45 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Littorin	Ordförande	2024-06-28	
Inga Soininen	Ledamot	2025-05-25	
Jim Lassinantti	Ledamot	2023-01-15	
Alexander Ivanov	Ledamot	2024-09-26	
Dmitry Nesterenko	Ledamot	2024-09-26	
Marjama Smetkova	Ledamot	2023-07-02	
Muhammed Sadeghi Shirazi	Ledamot	2022-01-18	
Elisabeth Högman	Ledamot	2023-01-15	
Muntazer Ferman	Ledamot	2025-06-08	
Helene Törnros	Suppleant	2025-06-08	
Maryam H M Motlagh	Suppleant	2025-06-08	
Fatou Amar	Suppleant	2024-09-26	2025-06-08
Pari Markovic	Suppleant	2024-06-28	2025-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Högman, Henrik Littorin, Muhammed Sadegi och Marjama Smetkova.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening, Henrik Littorin, Muhammed Sadegi, Marjama Smetkova och Alexander Ivanov.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under året och ingen höjning är beslutad för 2026.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025 hållit 14 protokollförda möten. Utöver ordinarie arbete har styrelsen genomfört två budgetmöten, anordnat medlemsmöten samt arrangerat gemensamma städ- och grilldagar för att främja gemenskapen i föreningen.

Ekonomi och avtal

- **Förvaltning:** Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av HSB Stockholm. Under året har förvaltningsavtalen med HSB omförhandlats till en form som är bättre anpassad efter föreningens specifika behov.
- **Elförvaltning** Föreningen har sedan 1 januari 2025 avtal om HSB Elförvaltning via Luleå Energi. Genom aktiv förvaltning och strategiska inköp minskas föreningens exponering mot prissvängningar på elmarknaden, vilket bidrar till stabilare driftskostnader och ökad ekonomisk förutsägbarhet.
- **Avtalsoptimering:** Styrelsen har genomfört en omfattande översyn av föreningens driftavtal. Nya avtal har tecknats för hissunderhåll, snöröjning, trappstädning samt parkeringsövervakning. Syftet med bytena har varit att höja kvaliteten på utförda tjänster samt säkerställa marknadsmässiga priser. Vidare har avtalet för skötsel av utemiljön sagts upp helt.
- **Försäkring:** Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Från och med 1 januari 2026 har föreningen bytt försäkringsgivare till Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.
- **Ekonomisk plan:** En ny ekonomisk plan har tagits fram då den tidigare planen inte längre återspeglade föreningens juridiska eller ekonomiska verklighet efter ombildningen.
- **Stadgar:** Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 juni 2023.

Byggnadsbestånd

Föreningens fastighet omfattar 97 lägenheter, varav 69 är bostadsrätter och resterande upplåts med hyresrätt (december 2025). Föreningens långsiktiga strategi är att succesivt minska antalet hyresrätter genom ombildning till bostadsrätter i takt med att lägenheter blir lediga. Detta görs för att stärka föreningens kapital och säkerställa att samtliga boende har ett direkt intresse och ansvar för fastighetens långsiktiga underhåll.

Gemensamma utrymmen och service

- **Garage:** Föreningen har ett varmgarage där förvaltningen numera sköts i egen regi (sedan oktober 2025). Garaget har en mycket hög fyllnadsgrad.
- **Tvättstugor:** Finns på Loviselundsvägen 13 och 17.
- **Övrigt:** Föreningen tillhandahåller cykelförråd i källaren, barnvagnsrum i trapphusen (anmälan krävs), samt en föreningslokal på Loviselundsvägen 15B. Det finns även 12 extra förråd för uthyrning till medlemmar.
- **Sopsortering:** Två sopnedkast till sopsug finns vid Loviselundsvägen 1D och 9. Matavfallskärl finns vid garaget. Medlemmar ansvarar själva för bortforsling av grovsopor till återvinningscentral (exempelvis Lövsta).
- **TV & Bredband:** Digitalt grundutbud via Tele2 ingår. Föreningen har även en kollektiv anslutning till bredband via Bahnhof (1000/1000 Mbit/s).

Övrigt väsentliga händelser

- **Vattenskador:** Vattenskador har åtgärdats i lgh 1 och 3 efter en akut stamspolning, samt i lgh 37, 51 och 54 till följd av läckande kopplingar till radiatorer. Med anledning av de inträffade skadorna kommer föreningen att genomföra en översyn av samtliga radiatorkopplingar i fastigheten under första kvartalet 2026 i förebyggande syfte.
- **Garage:** Föreningen övertog den 1 oktober 2025 förvaltningen av varmgaraget från Stockholm Parkering. Per den 1 december var fyllnadsgraden 96 %. I samband med att förvaltningen av varmgaraget övertogs från Stockholm Parkering uppstod oplanerade kostnader. Detta berodde på att Stockholm Parkering inte överlät nödvändig databas i enlighet med tidigare träffad överenskommelse, vilket tvingade föreningen att låta bygga en ny databaslösning.
- **Hyresgäster och underhåll:** Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa att fastighetens skick bevaras och att föreningens ekonomiska intressen skyddas. Föreningens långsiktiga mål är att samtliga lägenheter ska innehas med bostadsrätt. Formella krav riktas löpande mot hyresgäster som brister i sitt inre underhåll, eftersom eftersatt underhåll i hyresrätter annars riskerar att leda till kostsamma skador som drabbar föreningens gemensamma ekonomi och därmed samtliga medlemmar. Under året har dialog förts med fyra hyresgäster angående detta. Detta har resulterat i att en hyresgäst har valt att flytta frivilligt, medan föreningen har gått vidare med formell uppsägning av hyresavtalet för en annan hyresgäst. Ärenden gällande uppsägningar prövas alltid i Hyresnämnden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Reparation och tätning av tanken till sopsugsanläggning på Loviselundsvägen 1D
2024	Byte till LED, etapp 2
2024	Hissreparation på Loviselundsvägen 17
2023	Byte till LED, etapp 1
2022	Reparation och tätning av tanken till sopsugsanläggning på Loviselundsvägen 1D

Belysningsåtgärder

Föreningen har i två etapper uppgraderat belysningen i allmänna utrymmen genom att ersätta äldre armaturer med helt nya LED-armaturer. Styrelsen har medvetet valt nyinstallation framför enklare konvertering (byte av endast ljuskälla), då integrerade LED-armaturer erbjuder en betydligt längre livslängd – ofta upp till 50 000–100 000 timmar jämfört med konverteringens ca 20 000 timmar. Detta säkerställer en mer driftsäker miljö, bättre ljusqualität och lägre underhållskostnader över tid.

I trapphusen har rörelsestyrd belysning installerats för ökad energieffektivitet. De utrymmen som omfattas är tvättstugor, källargångar, förråd, cykelrum och miljörum. Därtill har nya armaturer installerats i el- och undercentraler, sopsugstanksrum, ventilationsrum samt som nödbelysning i garaget. Belysningen i garaget har även optimerats genom rörelsestyrning, där endast var tredje armatur lyser vid inaktivitet för att spara energi utan att göra avkall på tryggheten. Även elva armaturer för innergårdens gatubelysning har bytts till LED, vilket innebär att cirka 90 % av föreningens utebelysning nu är energieffektiv. Resterande utearmaturer byts ut löpande. LED-strålkastare har även installerats för att öka tryggheten runt utomhusparkeringen samt vid höghusens nödutgångar. Föreningen har därefter kvar att byta ut uppskattningsvis 50 armaturer i resterande ventilationsrum, hisstyrningsrum samt kvarvarande äldre armaturer i garaget.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Modernisering av hissen på Loviselundsvägen 9 och Loviselundsvägen 13.**

Medlemsinformation

Medlemsförhållanden och överlåtelser

Föreningen hade vid årets slut 89 medlemmar. Under året har två överlåtelser av bostadsrätter skett:

- **Loviselundsvägen 17, lgh 86:** Tillträde i augusti 2025.
- **Loviselundsvägen 9, lgh 31:** Tillträde i december 2025.

Vidare har fyra hyreslägenheter ombildats och upplåtits som bostadsrätter:

- **Loviselundsvägen 17, lgh 87:** Tillträde i september 2025.
- **Loviselundsvägen 9, lgh 41:** Tillträde i oktober 2025.
- **Loviselundsvägen 9, lgh 21:** Tillträde beräknat till januari 2026.
- **Loviselundsvägen 13, lgh 54:** Tillträde beräknat till mars 2026.

Styrelsen har under året beviljat fyra ansökningar om andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023/2022	2021-2022	-
Sparande, kr/kvm	-222	-587	-727	-67	0
Skuldsättning, kr/kvm	16 295	16 740	16 852	21 824	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	27 695	28 698	29 802	0	0
Räntekänslighet, %	21	27	26	61	0
Energikostnad, kr/kvm	252	273	378	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 404	1 063	1 166	546	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	57	47	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 303	1 083	1 378	794	0
Nettoomsättning, tkr	10 196	8 400	10 624	5 107	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 988	-6 530	-8 880	-2 090	0
Soliditet, %	38	39	39	39	0

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Årsredovisningen för 2023/2022 omfattar 18 månader, från 1 juli 2022 till 31 december 2023. Årsredovisningen för 2022/2021 omfattade 12 månader, från 1 juli 2021 till 30 juni 2022, vilket också var föreningens första verksamhetsår.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader kopplade till föreningens lån. Därtill påverkas resultatet av avskrivningskostnader, vilka inte påverkar likviditeten och som till stor del uppkommit i samband med övergången från K2 till K3.

Föreningen arbetar aktivt med att minska antalet hyresrätter, där styrelsen kontakter varje hyresgäst med erbjudande om att köpa sin lägenhet. Styrelsen har även gjort en stor översyn av vilka avtal som faktiskt är kritiska för föreningen. Genom denna ständiga översyn och ifrågasättande är föreningens mål att kunna byta långgivare och därmed få bättre lånevillkor, vilket i sin tur ska bidra till en god likviditet. Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

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	94 382 061	0	2 475 000	96 857 061
Upplåtelseavgifter, kr	7 029 347	0	0	7 029 347
Underhållsfond, kr	158 526	0	-158 526	0
S:a bundet eget kapital, kr	101 569 934	0	2 316 474	103 886 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 228 421	-6 529 830	158 526	-17 599 724
Årets resultat, kr	-6 529 830	6 529 830	-5 987 803	-5 987 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 758 251	0	-5 829 277	-23 587 527
S:a eget kapital, kr	83 811 683	0	-3 512 803	80 298 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 416 000 kr samt ianspråktagande skett med 574 526 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	-17 758 250
Årets resultat, kr	-5 987 803
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 746 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-416 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	574 526
Balanseras i ny räkning, kr	-23 587 527

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	10 196 281	8 400 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 027	13 350
Summa Rörelseintäkter		10 309 308	8 413 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 138 556	-5 609 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-569 177	-490 390
Personalkostnader	Not 6	-153 736	-167 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 652 312	-1 709 034
Summa Rörelsekostnader		-9 513 780	-7 976 768
Rörelseresultat		795 527	436 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 005	4 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 869 335	-6 970 951
Summa Finansiella poster		-6 783 330	-6 966 560
Resultat efter finansiella poster		-5 987 803	-6 529 830
Resultat före skatt		-5 987 803	-6 529 830
Årets resultat		-5 987 803	-6 529 830

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	204 369 140	208 021 452
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		204 369 140	208 021 452
Summa Anläggningstillgångar		204 369 140	208 021 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 836	55 383
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 224 419	8 340 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	301 930	455 015
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 593 186	8 850 437

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 063 377	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 063 377	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	7 202	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 202	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		8 663 764	8 850 437
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		213 032 904	216 871 889
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 886 408	101 411 408
Fond för yttre underhåll	0	158 526
Summa Bundet eget kapital	103 886 408	101 569 934

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 599 724	-11 228 421
Årets resultat	-5 987 803	-6 529 830
Summa Ansamlad förlust	-23 587 527	-17 758 250

Summa Eget kapital

80 298 881 83 811 684

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	128 975 000	130 000 000
Summa Långfristiga skulder		128 975 000	130 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		741 679	511 042
Skatteskulder		242 999	414 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	915 983	963 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 858 363	1 171 126
Summa Kortfristiga skulder		3 759 024	3 060 205

Summa Skulder

132 734 024 133 060 205

Summa Eget kapital och skulder

213 032 904 216 871 889

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	795 527	436 730
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 652 312	1 709 034
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 652 312	1 709 034
Erhållen ränta	76 239	4 391
Erlagd ränta	-6 869 335	-6 970 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 345 257	-4 820 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-725 026	-286 095
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	698 818	529 683
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-26 207	243 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 371 464	-4 577 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 475 000	4 785 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 025 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 450 000	4 785 000
Årets kassaflöde	-921 464	207 793
Likvida medel vid årets början	8 339 500	8 131 707
Likvida medel vid årets slut	7 418 036	8 339 500

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.

Det är första året föreningen tillämpar K3, jämförelsetalen har inte räknats om mot föregående år.

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

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	6 538 113	4 816 295
	Hyror bostäder	3 253 413	3 252 119
	Hyror garage och parkeringsplatser	582 192	249 541
	Hyror förbrukningsbaserad	19 353	25 804
	Hyror informationsöverföring	34 425	0
	Hyror övrigt	42 204	42 204
	Övriga primära intäkter	63 672	75 052
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 533 373	8 461 015
	Avgifts- hyresbortfall	-337 092	-60 867
	<i>Summa</i>	-337 092	-60 867
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 196 281	8 400 148

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 513	0
	Övriga sekundära intäkter	108 514	13 350
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	113 027	13 350

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-844 541	-645 091
	Snö och halk-bekämpning	-93 568	-109 891
	Reparationer	-323 006	-712 680
	Planerat underhåll	-574 526	-263 598
	Försäkringsskador	-164 346	-28 169
	El	-268 938	-490 446
	Uppvärmning	-1 228 825	-1 163 278
	Vatten	-494 764	-463 622
	Sophämtning	-111 259	-486 490
	Fastighetsförsäkring	-175 117	-310 561
	Kabel-TV och bredband	-220 128	-217 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-222 588	-209 350
	Tomträttsavgäld	-416 950	-393 400
	Övriga driftkostnader	0	-115 377
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 138 556	-5 609 577
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-8
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 215	-58 596
	Administrationskostnader	-193 594	-80 720
	Extern revision	-31 250	-26 250
	Konsultkostnader	-5 250	0
	Medlemsavgifter	-29 495	-29 275
	Föreningsverksamhet	-27 500	-27 553
	Övriga förvaltningskostnader	-213 873	-267 989
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-569 177	-490 390
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-117 100	-128 260
	Sociala avgifter	-36 636	-39 507
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 736	-167 767

Not 7	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	8 848	4 243
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	77 157	148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 005	4 391
Not 8	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	-6 855 164	-6 970 848
	Övriga räntekostnader	-14 171	-103
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 869 335	-6 970 951
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 629 220	213 629 220
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	213 629 220	213 629 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 607 768	-3 898 734
	Årets avskrivningar	-3 652 312	-1 709 034
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 260 080	-5 607 768
	<i>Utgående redovisat värde</i>	204 369 140	208 021 452
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	136 000	124 000
	<i>Summa</i>	170 536 000	172 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	140 000 000	140 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 347 457	8 339 500		
	Övriga fordringar	876 962	539		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 224 419	8 340 039		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	9 766	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 164	455 015		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	301 930	455 015		
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	3 750	0		
	SBAB	3 452	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 202	0		
Not 13	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>
	Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget	4,70%	2027-09-30	128 975 000	0
				128 975 000	0
	Långfristig del			128 975 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			0	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,70%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	73 002	77 549
	Källskatt	0	3 348
	Inre fond	834 079	874 515
	Övriga kortfristiga skulder	8 902	7 902
	<i>Summa Övriga skulder</i>	915 983	963 314

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	813 928	785 391
	Övriga upplupna kostnader	1 044 435	385 735
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 858 363	1 171 126

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissmodernisering Loviselundsvägen 13. Under november 2025 uppstod ett större driftstopp på hissen på Loviselundsvägen 13. På grund av hissens ålder och svårigheter att erhålla reservdelar, tog styrelsen beslut om en modernisering, istället för en tillfällig reparation. Åtgärden finns med i föreningens långsiktiga underhållsplan, men tidigarelades för att säkerställa driftsäkerheten. Installationen är planerad till februari 2026.

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-19

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 Säteritaket i Stockholm
Org.nr 769637-4524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Säteritaket i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Säteritaket i Stockholms 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och stycket "Upplysning vid förlust" där styrelsen redogör för hur föreningens ska finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Säteritaket i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor under året.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Littorin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 20:15:07



Alexander Ivanov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 23:13:33



Marjama Smetkova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:01:13



Muntazer Ferman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 23:16:11



Muhammed Sadeghi Shirazi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:40:18



Dmitry Nesterenko

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 00:42:52



Jim Lassinantti

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:56:58



Inga Soininen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 22:27:49



Elisabeth Högman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:30:56



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:15:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:14:53



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.