



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-7487 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elverket 9	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 298
4	lokaler (hyresrätt)	238
59	garageplatser	885
3	p-platser	0
Totalt 177 objekt		8 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 17 st 2 rok, 22 st 3 rok, 30 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Elverket GA:6	G:A	717916-5118	2 / 4	Sopsugsanläggning
Sundbyberg Elverket GA:1	G:A	717916-5118	2 / 4	Garagebyggnad, Garageport, Låssystem, Garageinfart, Ytskikt, Tätskikt, Belysning, Elcentral, Elmätare, Ventilationsanläggning, Brandgasventilation, Branddörrar, Rökluckor, Frånluftsaggregat

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Bällstavikens samfällighetsförening. Samfälligheten består av 4 st olika gemensamhetsanläggningar varav HSB Brf Bällstaån är involverad i 2 st av dessa.

1. Garaget (GA1) som inrymmer 121 st garageplatser varav 60 st är avsedda för HSB Brf Bällstaån. Detta tillsammans med Elverket 3 (Brf Vattenpärlan) och 4 (Brf Vattendropen). Föreningens andel av GA1 är 50 %.

2. Sopsugsanläggning (GA6) tillsammans med Elverket 7 (Brf Mälarparken) och 8 (Brf Mälarpporten). Föreningens andel av GA6 är 50 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Paul Rexwall	Ordförande	2020-06-09	
Claes Bidebo	Ledamot	2019-06-20	
Anne Marie Tyrrell	Ledamot	2020-06-09	
Karl-Erik Into	Ledamot	2025-06-03	
Etval Aksöz	Ledamot	2019-06-20	
Jonas Lindholm	Ledamot	2019-06-20	
Laleh Jafarnejad	Ledamot	2025-06-03	
Laleh Jafarnejad	Suppleant	2024-06-02	2025-05-20
Viktor Spjuth	Ledamot	2024-06-02	2025-05-20
Michael Lindgren	Ledamot	2024-06-02	
Carl Sköld	Ledamot	2022-08-21	2025-05-20
Carl Sköld	Suppleant	2025-06-03	
Martin Örtegren	Ledamot	2025-06-03	
Victor Palm	Ledamot	2025-06-03	
Mikael Lord	Suppleant	2025-06-03	
Moris Bajaj	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Lindholm, Etval Aksöz, Laleh Jafarnejad, Carl Sköld, Moris Bajaj, Michael Lord, Paul Rexwall, Marie Tyrrell och Michael Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Rexwall, Etval Aksöz, Jonas Lindholm och Moris Bajaj.

Revisorer har varit: Matilda Porselius med Kjell Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Karl Lennart Florbrant (sammankallande), Mikael Gillhög, Anneli Alm samt Stefan Jan Alm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades senaste 2025 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell. Föreningens genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad är 394kr/kvm.

Stadgenlig fastighetssyn utfördes under november 2025.

Föreningen har bundit räntesatsen på två tredjedelar (66,7%) av våra befintliga lån och vi har en genomsnittlig räntesats om ca 2,75%. En tredjedel av lånen (33,3%) ligger bundet med ett år på rörlig ränta och vi gör amorteringar löpande på detta lån. Föreningen har amorterat 2 miljoner kr på befintligt lån med rörlig ränta i augusti (1 MSEK) och i december (1 MSEK). Styrrentan som bestäms av Riksbanken ser ut att ligga mer stabilt efter att ha varit högre under föregående verksamhetsår. Styrelsen har tagit beslut 2024 att binda räntan på ett lån på 2 år i augusti samt ytterligare ett lån i december har bundits på 3 år. Dessa lån har 8 månader respektive 24 månader bindingstid kvar i december 2025. Avgiftshöjning har beslutats om 2% som gäller från 1 januari 2026 för att täcka övriga kostnadsökningar.

Installation av laddboxar i garaget har genomförts. Vi har nu totalt 38 laddboxar av våra 60 platser i garaget. Vi har även förberett dragning av el till samtliga parkeringsplatser om behovet ökar av laddboxar. Bidrag för detta har sökts hos Naturvårdsverket som beviljat oss ca 141 TSEK för installationen.

Besiktningpunkter: Vi har tagit in en extern besiktningssman för översyn av fasadpanelen som vi anser ha brister i infästningen. Ärendet är pågående.

Solcellsanläggning och batterianläggning diskuteras vidare nästkommande år. Vi har tagit in 2-3 offerter men avvaktar estimat för en eventuell kostnad för infästning av fasadpanelen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Det är viktigt att fylla på med nya styrelseledamöter när det uppstår vakanser för att bibehålla kvalitén i förvaltningen av vår fastighet. Det ligger i allas intresse och ansvar att hjälpa till att driva föreningen på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Det behövs fler medlemmar som ställer upp och ser till att föreningen kan drivas på ett tillfredsställande sätt. HSB erbjuder kostnadsfria kurser för ledamöter som är utvecklande både för styrelsearbete och andra områden inom juridik, ekonomi och fastighetsförvaltning.

Vår- och höststädning har utförts i trevlig anda. Många medlemmar deltog och vi ser gärna att fler deltar. Trivselkväll i form av julmingel har genomförts i december.

En trädgrundsgrupp har arbetat med att hålla gård och planteringar fina i samarbete med vår trädgårdsmästare. De har lagt ljusslingor vid julen som är mycket uppskattat. Ett träd på kommunens mark som stod nära vår fasad vid 13-huset har avverkat under hösten. Detta var drivet av en medlem som tog kontakt med kommunen och fick det åtgärdat snabbt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	10 ytterligare laddboxar installerades i garaget, el förberett för resterande 22 platser. Slamsugning av brunnar.
2024	Städning av ventilation och OVK utförd i november. 6 nya laddboxar installerades i garaget i december.
2023	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser. (Tidigare renovering, 2019, var undermålig).
2022	Stampsplning utförd i november.
2022	Installation av 20 nya laddboxar i garaget, ytterligare 5 platser förberedda för laddbox.
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i maj.
2021	Återställning av grönyta efter renovering av takterrasserna där bygghiss varit uppställd.
2019	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser.

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

Årtal	Åtgärd
2027	VA: Spolning stickledning+huvudstam. OVK-besiktning (FTX-system, lägenheter).
2028	Brunnar slamsugning, dagvattenbrunn Ø 400
2029	Underhåll lokaler, tvättstuga, undercentral. Rensning ventkanaler.
2030	OVK-besiktning (FTX-system, lägenheter).

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	308	210	303	384	432
Skuldsättning, kr/kvm	11 103	12 674	12 805	13 191	13 722
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 812	13 088	13 223	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	18	21	22
Energikostnad, kr/kvm	221	231	203	122	114
Årsavgifter, kr/kvm	981	950	872	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	1 172	1 076	893	878
Nettoomsättning, tkr	8 957	8 782	7 755	7 152	7 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 951	-3 468	-2 766	-2 259	-1 964
Soliditet, %	81	81	81	81	81

Garageyta (15kvm per garageplats) ingår i total yta från 2025 vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Definitioner av nyckeltalen finnes under not 1.

Upplýsingar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som ej är likviditetspåverkande samt höga driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 125 102 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 308 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	444 125 000	0	0	444 125 000
Underhållsfond, kr	6 314 476	0	-207 272	6 107 204
S:a bundet eget kapital, kr	450 439 476	0	-207 272	450 232 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 863 516	-3 468 172	207 272	-24 124 416
Årets resultat, kr	-3 468 172	3 468 172	-2 951 384	-2 951 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 331 688	0	-2 744 112	-27 075 800
S:a eget kapital, kr	426 107 788	0	-2 951 384	423 156 404

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 207 272 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-24 331 688
Årets resultat, kr	-2 951 384
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 272
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 075 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-27 075 800
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplýsingar 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	8 957 376	8 781 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 144	52 575
Summa Rörelseintäkter		9 011 520	8 834 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 891 912	-3 795 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 772	-177 277
Personalkostnader	Not 6	-246 064	-221 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 040 892	-5 038 991
Summa Rörelsekostnader		-9 368 640	-9 232 797
Rörelseresultat		-357 121	-398 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	53 883	69 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 648 147	-3 139 084
Summa Finansiella poster		-2 594 264	-3 069 562
Resultat efter finansiella poster		-2 951 384	-3 468 172
Resultat före skatt		-2 951 384	-3 468 172
Årets resultat		-2 951 384	-3 468 172

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	515 120 027	519 984 165
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	88 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		515 120 027	520 072 665

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

515 120 527 520 073 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		81 146	94 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 514 998	3 020 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	366 617	388 865
Summa Kortfristiga fordringar		3 962 761	3 504 108

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

4 462 761 4 504 108

Summa Tillgångar

519 583 288 524 577 273

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	444 125 000	444 125 000
Fond för yttre underhåll	6 107 204	6 314 476
Summa Bundet eget kapital	450 232 204	450 439 476

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-24 124 416	-20 863 516
Årets resultat	-2 951 384	-3 468 172
Summa Ansamlad förlust	-27 075 800	-24 331 688

Summa Eget kapital

423 156 404 426 107 788

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 000 000	62 500 000
Summa Långfristiga skulder		30 000 000	62 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 500 000	33 000 000
Leverantörsskulder		498 029	392 950
Skatteskulder		232 470	317 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	356 536	391 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 839 849	1 867 883
Summa Kortfristiga skulder		66 426 884	35 969 485

Summa Skulder

96 426 884 98 469 485

Summa Eget kapital och skulder

519 583 288 524 577 273

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-357 121	-398 610
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 040 892	5 038 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 040 892	5 038 991
Erhållen ränta	58 029	76 931
Erlagd ränta	-2 794 420	-3 141 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 947 381	1 576 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	74 049	13 802
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 673	-2 719
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	177 722	11 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 125 102	1 587 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-88 254	-88 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 254	-88 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	36 848	498 670
Likvida medel vid årets början	3 977 851	3 479 181
Likvida medel vid årets slut	4 014 699	3 977 851

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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.

Garageyta är inkluderad i nyckeltalen från 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.

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	6 368 064	6 179 020
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	558 619	563 933
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	233 640	191 672
	Hyror lokaler	736 344	724 124
	Hyror garage och parkeringsplatser	940 250	903 600
	Hyror förbrukningsbaserad	65 448	63 539
	Hyror informationsöverföring	0	64 020
	Hyror övrigt	31 650	44 550
	Övriga primära intäkter	95 765	94 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 029 780	8 828 506
	Hysesbortfall	-72 404	-46 894
	<i>Summa</i>	-72 404	-46 894
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 957 376	8 781 612

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, 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>		
	Övriga sekundära intäkter	54 144	52 575
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 144	52 575

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-897 442	-1 045 519
	Snö och halk-bekämpning	-37 500	-37 500
	Reparationer	-261 884	-277 229
	Planerat underhåll	-207 272	-10 787
	Försäkringsskador	-21 591	0
	El	-812 084	-752 079
	Uppvärmning	-654 090	-606 504
	Vatten	-398 044	-381 790
	Sophämtning	-142 444	-118 674
	Fastighetsförsäkring	-140 070	-132 198
	Kabel-TV och bredband	-243 716	-269 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 950	-158 520
	Övriga driftkostnader	-1 825	-4 570
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 891 912	-3 795 298
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	-2 578	-6 073
	Administrationskostnader	-136 408	-48 829
	Extern revision	-18 038	-17 750
	Konsultkostnader	0	-19 844
	Medlemsavgifter	-21 210	-21 210
	Föreningsverksamhet	-3 195	-6 915
	Övriga förvaltningskostnader	-8 343	-56 656
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 772	-177 277
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	-5 250
	Övriga arvoden	-182 280	-164 165
	Sociala avgifter	-57 904	-51 817
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 064	-221 232

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	35 420	18 699
	Ränteintäkter placeringar	17 430	49 778
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 033	1 045
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 883	69 522
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	-2 642 685	-3 131 813
	Övriga räntekostnader	-5 462	-7 271
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 648 147	-3 139 084
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	364 343 000	364 343 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 588 000	193 588 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	171 298	171 298
	Årets investeringar	176 754	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	558 279 052	558 102 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 118 133	-33 079 142
	Årets avskrivningar	-5 040 892	-5 038 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 159 026	-38 118 133
	<i>Utgående redovisat värde</i>	515 120 026	519 984 165
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	212 000 000	203 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	795 000	852 000
	<i>Summa</i>	295 395 000	305 852 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	113 806 000	113 806 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	113 806 000	113 806 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	88 500	0
	Årets investeringar	0	88 500
	Omklassificering till byggnad	-88 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	88 500
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 514 699	2 977 851
	Övriga fordringar	299	43 064
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 514 998	3 020 915
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 500	6 646
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 117	382 219
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	366 617	388 865

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>
SEB	2,72%	2026-08-28	32 500 000	0
SEB	2,40%	2026-08-13	31 000 000	0
SEB	2,89%	2027-12-28	30 000 000	0
			93 500 000	0
Långfristig del			30 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			63 500 000	
Kortfristig del			63 500 000	
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			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,72%	2026-08-28	32 500 000	0
SEB	2,40%	2026-08-13	31 000 000	0
SEB	2,89%	2027-12-28	30 000 000	0
			93 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			63 500 000	
Kortfristig del			63 500 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	308 335	305 615
Momsskuld	0	34 889
Övriga kortfristiga skulder	48 201	51 107
<i>Summa Övriga skulder</i>	356 536	391 611

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	819 765	700 407
	Upplupna räntekostnader	609 823	756 096
	Övriga upplupna kostnader	410 261	411 380
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 839 849	1 867 883

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-17.

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 Bällstaån i Sundbyberg
Org.nr 769627-7487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Andersson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Paul Rexwall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:59:44



Laleh Jafarnejad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:11:21



Michael Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:13:35



Jonas Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:28:40



Anne Marie Tyrrell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:11:05



Victor Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:08:46



Etval Aksöz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:09:42



Karl-Erik Into

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:04:57



Claes Bidebo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:19:28



Martin Örtegren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:09:08



Kjell Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 00:19:38



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:52:05



Revisionsberättelse 2025

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

Kjell Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 00:21:42



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:50:58



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.