



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 283 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 353 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 2 %	 <b>Energikostnad</b> 283 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 1 049 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Malmen i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
283 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 353 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  
2 %

## 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  
283 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  
1 049 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 Bostadsrättsförening Malmen i Kumla med säte i Kumla org.nr. 775700-0901 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-28.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nattvakten 11	1946-01-01	1946

### **Totalt 1 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	lokaler (hyresrätt)	398
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 718
9	garageplatser	135
29	p-platser	0
<b>Totalt 105 objekt</b>		<b>3 251</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Ivarsson	Ordförande	2022-10-14	
Gun Andersson	Ledamot	2021-06-02	2025-03-19
Lena Calson	Ledamot	2019-04-26	
Marianne Lampa	Ledamot	2017-07-06	
Johanna Gunnarsson	Ledamot	2024-11-20	
Andreas Bard	Ledamot	2025-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Ivarsson, Lena Calson och Andreas Bard.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Lampa och Magnus Ivarsson.

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

Valberedning har varit: Gun Andersson (sammankallande) samt Kurt Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 i föreningslokalen på Torsgatan 5A. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-07.

1 oktober 2024 flyttade föreningens medlemskap i HSB över från HSB Östergötland till HSB Mälardalarna. Flytten har inneburit en del nya rutiner men i stort har det gått bra och föreningen har fått fortsatt gott stöd från HSB Mälardalarna i sitt arbete.

I december 2025 fick föreningen en ny hyresgäst i loken på Södra Kungsvägen 32.

Inför årsstämman 2025 efterfrågade styrelsen mandat från stämman att införa IMD (Individuell mätning och debitering) av el i föreningen vilket stämman beviljade.

2025 togs inget beslut att införa IMD av el. Under 2026 påbörjas arbetet med att ta in offerter gällande IMD. Fas 1 i arbetet med utbyte och fullständig översyn av elen har påbörjats under 2025.

1 november 2025 ingick föreningen ett avtal med HSB Mälardalarna. Syftet är att få stöd i föreningens energiarbete i syfte att minska föreningens energiförbrukning och energikostnader över tid. Inom ramen för avtalet så uppdateras styrningen av värmesystemet. Avtalet är 5-årigt.

Under första halvåret 2025 beslutade styrelsen att binda föreningens 2 olika banklån på 3 respektive 5 år.

Under året bytte föreningen försäkringsbolag och är nu försäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen.

2025 inledde föreningen arbetet med att genomföra ett fönsterbyte. Fas 1 startades genom att ta in offerter och arbetet fortsätter in i 2026.

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

Fönsterbyte planeras att genomföras under 2026. Utbyte av matarkablar och elsanering planeras att genomföras under 2026.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Medlemmarna har erhållit informationsblad om planerade investeringar och underhåll samt om höjning av årsavgifterna.

Under 2025 firade föreningen 80-års jubileum vilket uppmärksammades med en middag på restaurang Sjösidan i Kumla.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	324	268	247	253
Skuldsättning, kr/kvm	1 353	1 503	1 560	1 618	1 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 618	1 723	1 790	1 618	1 676
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	283	255	270	246	244
Årsavgifter, kr/kvm	1 049	1 028	952	890	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	93	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	3 117	982	895	851	841
Nettoomsättning, tkr	3 100	3 039	2 763	2 617	2 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	363	91	193	344	443
Soliditet, %	47	45	43	41	39

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	52 373	0	0	52 373
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 357	0	0	19 357
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71 730</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 225 526	90 894	0	4 316 420
Årets resultat, kr	90 894	-90 894	362 926	362 926
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 316 420</b>	<b>0</b>	<b>362 926</b>	<b>4 679 346</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 388 150</b>	<b>0</b>	<b>362 926</b>	<b>4 751 076</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 000 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	4 316 420
Årets resultat, kr	362 926
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 679 346</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 679 346</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 099 854	3 038 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 093	22 608
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 116 948</b>	<b>3 061 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 155 383	-2 385 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 754	-75 054
Personalkostnader	Not 6	-124 845	-122 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-284 101	-284 535
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 639 084</b>	<b>-2 867 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>477 864</b>	<b>193 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 559	47 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-142 498	-150 258
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-114 939</b>	<b>-102 966</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>362 926</b>	<b>90 894</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>362 926</b>	<b>90 894</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>362 926</b>	<b>90 894</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	7 727 370	7 998 862
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	88 267	100 876
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	160 313	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 975 949</b>	<b>8 099 738</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**7 976 449** **8 100 238**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 342	0
Aktuell skattefordran		0	746
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	876 301	523 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 890	59 266
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>958 533</b>	<b>583 195</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		900 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	242 251	1 130 970
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>242 251</b>	<b>1 130 970</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 100 784** **1 714 165**

### Summa Tillgångar

**10 077 233** **9 814 403**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	71 730	71 730
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>71 730</b>	<b>71 730</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 316 420	4 225 526
Årets resultat	362 926	90 894
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>4 679 346</b>	<b>4 316 420</b>

### Summa Eget kapital

**4 751 076** **4 388 150**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 077 500	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>4 077 500</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		320 000	4 682 500
Leverantörsskulder		153 854	93 528
Skatteskulder		9 382	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	241 961	230 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	523 461	419 766
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>1 248 658</b>	<b>5 426 253</b>

### Summa Skulder

**5 326 158** **5 426 253**

### Summa Eget kapital och skulder

**10 077 233** **9 814 403**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	477 864	193 860
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	284 101	284 535
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>284 101</b>	<b>284 535</b>
Erhållen ränta	16 470	74 102
Erlagd ränta	-140 291	-153 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>638 144</b>	<b>398 824</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 580	12 436
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	182 697	-45 296
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>177 117</b>	<b>-32 860</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>815 261</b>	<b>365 963</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-160 313	-1 631 715
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-160 313</b>	<b>-1 631 715</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-285 000	-180 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-285 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>369 949</b>	<b>-1 445 752</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 623 333</b>	<b>3 069 085</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 993 282</b>	<b>1 623 333</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	
Genomsnittlig avskrivningsprocent byggnad:	2,1 %

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

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

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 850 828	2 794 932
	Hyror lokaler	157 368	254 066
	Hyror garage och parkeringsplatser	110 900	192 060
	Övriga primära intäkter	17 283	16 172
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 136 379</b>	<b>3 257 230</b>
	Hysesbortfall	-9 525	-191 666
	Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
	<i>Summa</i>	<b>-36 525</b>	<b>-218 666</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 099 854</b>	<b>3 038 564</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 093	22 608
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>17 093</b>	<b>22 608</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-475 571	-446 371
	Snö och halk-bekämpning	-13 260	-7 260
	Reparationer	-137 510	-117 363
	Planerat underhåll	-274 152	-633 309
	El	-67 934	-65 905
	Uppvärmning	-650 046	-660 939
	Vatten	-201 619	-67 476
	Sophämtning	-55 724	-72 743
	Fastighetsförsäkring	-57 434	-99 284
	Kabel-TV och bredband	-133 323	-133 310
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 810	-71 920
	Övriga driftkostnader	0	-9 545
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 155 383</b>	<b>-2 385 426</b>

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	0	-10 976
	Administrationskostnader	-16 103	-12 796
	Extern revision	-16 000	-17 200
	Medlemsavgifter	-20 250	-19 200
	Föreningsverksamhet	-13 246	-4 553
	Övriga förvaltningskostnader	-9 156	-10 329
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-74 754</b>	<b>-75 054</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 999	-78 500
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	-408	0
	Sociala avgifter	-21 438	-19 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-124 845</b>	<b>-122 298</b>
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	-271 492	-271 926
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 610	-12 609
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-284 101</b>	<b>-284 535</b>
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	1 781	3 063
	Ränteintäkter placeringar	25 433	-29 872
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	345	74 101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>27 559</b>	<b>47 292</b>

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	-142 498	-150 258
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-142 498</b>	<b>-150 258</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 996 784	11 660 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
	Årets investeringar	0	1 631 715
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-295 806
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>13 055 784</b>	<b>13 055 784</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 056 922	-5 080 802
	Årets avskrivningar	-271 492	-271 926
	Omklassificeringar	0	295 806
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 328 414</b>	<b>-5 056 922</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>7 727 370</b>	<b>7 998 862</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	765 000	396 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	856 000	856 000
	<i>Summa</i>	<b>25 821 000</b>	<b>21 052 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 544 000	7 544 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 544 000</b>	<b>7 544 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	126 094	126 094
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>126 094</b>	<b>126 094</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 218	-12 609
	Årets avskrivningar	-12 610	-12 609
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-37 828</b>	<b>-25 218</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>88 267</b>	<b>100 876</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	160 313	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>160 313</b>	<b>0</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	851 031	492 363
	Övriga fordringar	25 270	30 820
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>876 301</b>	<b>523 183</b>
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SBAB	242 251	1 130 970
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>242 251</b>	<b>1 130 970</b>

**Not 15 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>
Stadshypotek AB	3,18%	2028-03-01	2 130 000	160 000
Stadshypotek AB	3,35%	2030-03-01	2 267 500	160 000
			<b>4 397 500</b>	<b>320 000</b>
Långfristig del			4 077 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			320 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			320 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			320 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 280 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,27%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	236 278	226 063
Övriga kortfristiga skulder	5 683	4 396
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>241 961</b>	<b>230 459</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	258 335	233 543
Upplupna räntekostnader	11 764	9 557
Övriga upplupna kostnader	253 362	176 666
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>523 461</b>	<b>419 766</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Kumla, org.nr. 775700-0901

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Kumla 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmen i Kumla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

---

Örebro

Digitalt signerad av

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

Marie Pihl  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Magnus Ivarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:37:10



### Lena Calson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:56:18



### Andreas Bard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:56:19



### Johanna Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:04:44



### Mari-Ann Lampa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:06:25



### Marie Pihl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:43:45



### Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:01:04



## Revisionsberättelse 2025

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

### Marie Pihl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:04:23



### Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:57:42



# 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.