



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Mälarblick i Huddinge

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716417-9603 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Myrstuguberget 3	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 4	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 5	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 6	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 7	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 8	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 9	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 10	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 11	1983-12-21	1985

### Totalt 9 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
411	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 868
288	garageplatser	1 100
35	lokaler/förråd (hyresrätt)	257
111	p-platser	0
<b>Totalt 845 objekt</b>		<b>37 225</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 178 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 214 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 8 st 4 rok, 9 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Sjöberg	Ordförande	2015-06-21	
Bengt Orre	Ledamot	2016-05-24	
Klas Johnsson	Ledamot	2017-07-06	
Katarina Ellström	Ledamot	2014-08-08	
Daniel Naruszewicz	Ledamot	2018-06-01	
Peter Nilsson	Ledamot	2018-06-01	
Marcus Birgersson	Ledamot	2022-07-01	
Daria Kugler	Suppleant	2024-06-05	2025-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Birgersson, Klas Johnsson, Daniel Naruszewicz samt Peter Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Sjöberg, Klas Johnsson, Katarina Ellström och Peter Nilsson.

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

Valberedning har varit: Elin Hugne (sammankallande), Mary Jongarden samt Laura Jasiniauskaitė, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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. Underhållsplanen sträcker sig till 2075 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 367 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13.

Viktiga händelser under året:

- Föreningen har under året färdigställt ytterligare åtta laddplatser, totalt finns nu fjorton. Fortsatta etapper planeras efter behov.
- Nytt avtal med Telia för bredband, tv och telefoni. Från 250/250 till 1000/1000 Mbit - till något lägre kostnad.
- Nyttjanderättsavtal för uteplatser har tagits fram.
- Avgiften höjdes med 3 % per 1 januari 2025.

Under året har två öppna informationsmöten genomförts, 10 april och 3 december.

**Fritidskommittén BRF Mälarblick 2025**

Fritidskommittén har under året bestått av sju ledamöter och haft sju protokollförda möten.

Aktiviteter under året: 1 mars avslutning på sportlovet, 8 mars melodikryssset med frukost, 8 mars påskpyssel, 27 april städdag, under sommaren tre träffar med boulespel, 26 oktober städdag, 15 november melodikryssset med frukost, 2 december julpyssel.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Fasadmålningar av radhusen, fönstermålningar, hissbyten, garagerenoveringar, byten av låssystem till Iloq, pågående takbyten, byte av undercentral, byte av värmepump, Byte av takventilation på låga flerfamiljshusen, Byte till energisnåla motorer i skivhusens ventilation, Laddplatser för elbilar.

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

Fortsatta takbyten efter paus 2024-2025 på grund av av ekonomiskt läge. Fler laddplatser för elbilar. Förstudie för stambyte. Kontroll och åtgärder på betong i området. Fönstermålning på radhus enligt underhållsplan.

**Medlemsinformation**

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 556 och under året har det tillkommit 37 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 554.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	268	227	239	262
Skuldsättning, kr/kvm	7 012	7 109	7 472	7 522	7 198
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 277	7 378	7 478	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	8
Energikostnad, kr/kvm	219	213	206	172	173
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	979	914	868	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 009	1 014	951	936
Nettoomsättning, tkr	38 637	37 558	35 957	34 348	33 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 250	2 665	1 149	1 745	2 263
Soliditet, %	20	18	18	17	18

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 531 151	0	0	27 531 151
Underhållsfond, kr	11 604 343	0	-314 307	11 290 036
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>39 135 494</b>	<b>0</b>	<b>-314 307</b>	<b>38 821 187</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	20 246 815	2 665 029	314 307	23 226 151
Årets resultat, kr	2 665 029	-2 665 029	4 250 148	4 250 148
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 911 844</b>	<b>0</b>	<b>4 564 455</b>	<b>27 476 299</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>62 047 338</b>	<b>0</b>	<b>4 250 148</b>	<b>66 297 486</b>

## 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	22 911 844
Årets resultat, kr	4 250 148
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	314 307
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>27 476 299</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>27 476 299</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	38 636 763	37 558 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	497 017	125 550
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>39 133 780</b>	<b>37 683 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-21 808 932	-22 907 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-774 091	-720 117
Personalkostnader	Not 6	-559 192	-539 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 985 692	-5 681 218
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-29 127 908</b>	<b>-29 847 865</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 005 872</b>	<b>7 835 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 561	150 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 838 286	-5 321 314
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-5 755 725</b>	<b>-5 170 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 250 148</b>	<b>2 665 029</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 250 148</b>	<b>2 665 029</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 250 148</b>	<b>2 665 029</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	316 811 611	316 822 885
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 034 357	4 982 744
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>318 845 967</b>	<b>321 805 630</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**318 846 467 321 806 130**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		198 461	37 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 430 314	8 104 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 535 062	1 481 465
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>12 163 837</b>	<b>9 623 340</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 537 764	4 504 051
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 537 764</b>	<b>4 504 051</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**16 701 600 14 127 391**

### Summa Tillgångar

**335 548 068 335 933 520**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 531 151	27 531 151
Fond för yttre underhåll	11 290 036	11 604 343
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>38 821 187</b>	<b>39 135 494</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 226 151	20 246 815
Årets resultat	4 250 148	2 665 029
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>27 476 298</b>	<b>22 911 844</b>

### Summa Eget kapital

**66 297 485 62 047 338**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	109 375 614	132 247 321
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>109 375 614</b>	<b>132 247 321</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		151 633 512	132 395 614
Leverantörsskulder		2 229 499	1 847 825
Skatteskulder		164 260	182 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	709 144	689 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 138 553	6 524 260
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>159 874 969</b>	<b>141 638 862</b>

### Summa Skulder

**269 250 583 273 886 183**

### Summa Eget kapital och skulder

**335 548 068 335 933 520**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 005 872	7 835 809
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 985 692	5 681 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 985 692</b>	<b>5 681 218</b>
Erhållen ränta	9 945	150 534
Erlagd ränta	-5 752 112	-5 327 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 249 397</b>	<b>8 339 738</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 753	534 305
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 087 964	592 161
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 162 717</b>	<b>1 126 465</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 086 680</b>	<b>9 466 204</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 026 030	-6 563 175
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 026 030</b>	<b>-6 563 175</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 633 809	-3 568 166
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 633 809</b>	<b>-3 568 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 426 841</b>	<b>-665 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 534 586</b>	<b>13 199 723</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 961 427</b>	<b>12 534 586</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:	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.

**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	213 174 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. Från och med 2024 ingår garageytan som är taxerad till 1100 kvm i föreningens totalyta.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Från och med 2024 är IMD bredband medräknat i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	35 410 120	34 378 452
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	739 650	739 800
	Hyror lokaler	219 010	197 975
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 801 414	1 801 032
	Hyror förbrukningsbaserad	8 594	0
	Hyror övrigt	92 086	110 739
	Övriga primära intäkter	435 079	396 677
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>38 705 953</b>	<b>37 624 675</b>
	Hysesbortfall	-69 190	-66 552
	<i>Summa</i>	<b>-69 190</b>	<b>-66 552</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>38 636 763</b>	<b>37 558 123</b>

Värme och vatten ingår i årsavgiften

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	470 397	0
	Övriga sekundära intäkter	26 620	125 550
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>497 017</b>	<b>125 550</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 748 976	-4 574 704
	Snö och halk-bekämpning	-715 587	-1 079 536
	Reparationer	-626 804	-683 823
	Planerat underhåll	-314 307	-1 621 350
	Försäkringsskador	-1 947 809	-1 335 772
	El	-1 441 578	-1 446 268
	Uppvärmning	-4 603 846	-4 691 700
	Vatten	-2 091 122	-1 804 133
	Sophämtning	-1 177 582	-1 327 213
	Fastighetsförsäkring	-1 058 313	-1 076 547
	Kabel-TV och bredband	-826 288	-968 315
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 054 654	-1 922 360
	Övriga driftkostnader	-202 066	-375 552
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-21 808 932</b>	<b>-22 907 273</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-185 367	-147 757
	Administrationskostnader	-189 078	-211 904
	Extern revision	-41 250	-33 775
	Konsultkostnader	-1 856	-1 706
	Medlemsavgifter	-239 338	-231 775
	Föreningsverksamhet	-66 865	-53 897
	Övriga förvaltningskostnader	-50 336	-39 303
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-774 091</b>	<b>-720 117</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-400 878	-387 660
	Revisionsarvode	-4 280	-4 280
	Övriga arvoden	-44 690	-42 760
	Löner och övriga ersättningar	0	-189
	Sociala avgifter	-109 344	-104 368
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-559 192</b>	<b>-539 257</b>

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 840 991	-5 652 498
	Avskrivning på markanläggning	-144 701	-28 720
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-5 985 692</b>	<b>-5 681 218</b>
Not 8	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 231	10 611
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	72 330	139 923
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>82 561</b>	<b>150 534</b>
Not 9	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 833 968	-5 318 909
	Övriga räntekostnader	-4 317	-2 405
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-5 838 286</b>	<b>-5 321 314</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	397 788 410	396 680 790
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 401 000	15 401 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 285 015	2 562 773
	Årets investeringar	5 974 418	1 829 862
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>422 448 843</b>	<b>416 474 425</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-99 651 539	-93 970 322
	Årets avskrivningar	-5 985 692	-5 681 218
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-105 637 232</b>	<b>-99 651 539</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>316 811 611</b>	<b>316 822 885</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	347 843 000	350 243 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 787 000	1 867 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	213 099 000	232 499 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 562 000	214 000
	<i>Summa</i>	<b>565 291 000</b>	<b>584 823 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	285 493 000	285 493 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>285 493 000</b>	<b>285 493 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 982 744	249 432
	Årets investeringar	3 026 031	6 563 174
	Omklassificering till byggnad	-5 974 418	-1 829 862
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>2 034 357</b>	<b>4 982 744</b>
Not 12	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>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 423 664	8 030 536
	Övriga fordringar	6 650	74 021
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>10 430 314</b>	<b>8 104 557</b>
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	72 616	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 462 446	1 481 465
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 535 062</b>	<b>1 481 465</b>
<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	4 512 579	4 463 195
	Swedbank	25 185	40 856
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>4 537 764</b>	<b>4 504 051</b>

## Not 16 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>
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	526 800	450 426
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	433 568	371 519
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	7 899 594	100 000
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	8 827 404	100 000
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	4 450 864	100 000
SBAB Bank AB	2,87%	2027-09-13	2 187 432	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,57%	2026-06-17	24 742 191	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,06%	2026-03-25	12 203 664	0
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2026-05-25	8 364 283	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2026-05-25	3 925 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2026-05-25	23 840 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2026-11-25	21 800 511	0
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2028-12-21	31 754 678	495 648
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2026-02-25	22 226 460	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,06%	2026-06-17	9 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2026-05-25	9 200 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2027-01-25	30 140 867	128 000
Swedbank Hypotek AB	4,29%	2027-06-23	15 000 000	0
SBAB Bank AB	0,93%	2026-05-15	10 289 944	54 373
SBAB Bank AB	4,16%	2027-09-10	10 000 000	0
SBAB Bank AB	2,46%	2026-07-09	2 610 000	60 000
SBAB Bank AB	0,98%	2026-03-13	1 035 866	932 664
			<b>261 009 126</b>	<b>3 772 630</b>

Långfristig del	109 375 614
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 162 071
Lån som ska konverteras inom ett år	149 787 919
Kortfristig del	150 949 990
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 772 630
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 313 709
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	7 907	7 907
	Momsskuld	55 810	42 289
	Källskatt	67 491	66 010
	Inre fond	527 987	537 610
	Övriga kortfristiga skulder	49 949	35 334
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>709 144</b>	<b>689 150</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 310 144	2 974 548
	Upplupna räntekostnader	545 006	458 833
	Övriga upplupna kostnader	1 283 403	3 090 879
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>5 138 553</b>	<b>6 524 260</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-09.

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mälarblick i Huddinge

Org.nr 716417-9603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälarblick i Huddinge 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 Mälarblick i Huddinges 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 utfört 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 Mälarblick i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

## William Lindström

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Anna Ngadiuba

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Tommy Sjöberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:14:36



### Klas Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:45:25



### Bengt Orre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:19:41



### Daniel Naruszewicz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:53:11



### Katarina Ellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:29:47



### Marcus Birgersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 14:55:18



### Peter Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:39:19



### Anna Ngadiuba

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:37:19



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:33:17



## Revisionsberättelse 2025

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

### Anna Ngadiuba

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 06:04:58



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:32:56



# 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.