



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Rullen i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås med säte i Borås org.nr. 716409-7847 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

| Fastighet             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Sandared 1:529        |               | 1967                 |
| Sandared 1:537        |               | 1967                 |
| Sandhults-Rydet 1:145 |               | 1963                 |
| Sandhults-Rydet 1:161 |               | 1972                 |

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 108                      | p-platser                             | 0                        |
| 107                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 922                    |
| 34                       | förråd                                | 204                      |
| 6                        | lokaler (hyresrätt)                   | 309                      |
| 12                       | garageplatser                         | 192                      |
| 2                        | garageplatser (cykelplatser)          | 64                       |
| <b>Totalt 269 objekt</b> |                                       | <b>7 691</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 41 st 2 rok, 52 st 3 rok.

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                | Typ | Org. Nr | Andel      | Ändamål                           |
|---------------------|-----|---------|------------|-----------------------------------|
| Borås Sandared GA:4 | G:A | 0       | 90 / 18516 | Väg, Belysning och gång-cykelbana |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll                     | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|--------------------------|------------|------------|
| Ann Malm           | Ordförande               | 2025-08-04 |            |
| Nils Andersson     | Ledamot                  | 2025-08-04 |            |
| Baltzar Balder     | Ledamot utsedd av HSB MG | 2019-07-08 | 2026-03-25 |
| Joakim Lundkvist   | Ledamot                  | 2022-06-14 |            |
| Caroline Lundkvist | Sekreterare              | 2022-06-14 |            |
| Camilla Eriksson   | Vice ordförande          | 2025-08-11 |            |
| Sarah Smedman      | Ledamot                  | 2025-08-04 |            |
| Birgitta Andersson | Suppleant                | 2025-08-11 |            |
| Rebecca Lund       | Ledamot                  | 2025-06-17 | 2025-10-13 |
| Ros-Mari Boo       | Ledamot utsedd av HSB MG | 2026-03-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Malm, Sarah Smedman, Nils Andersson samt suppleant Birgitta Andersson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Lundkvist, Caroline Lundkvist, Camilla Eriksson och Ann Malm.

Revisorer har varit: Agnes Maria Eli Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-17. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var Beslut om fördelning av arvoden och ny styrelse.

Stämman beslutade att styrelsen själva ser över fördelningen som tidigare bestämts och att man antar ny styrelse.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,2%.

En förändring av årsavgiften med +1,6% 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. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

#### De senaste åren har föreningen gjort följande större underhåll och investeringar i fastigheten:

| Årtal     | Åtgärd   |
|-----------|--|
| 2014      | Stambyte   |
| 2019      | Nya fjärrvärmecentraler samt installation av temperaturmätning i lägenheter  |
| 2019      | Renovering av balkonger och fasad  |
| 2019      | Takbyte Rullstensvägen 17,19 och 21  |
| 2021      | Radon- & ventilationsåtgärder  |
| 2023      | Fönsterbyte  |
| 2024      | Återuppbyggnad av cykelförråd efter brand  |
| 2024      | Byte av elmätare för IMD Rullstensvägen 23-27  |
| 2025      | Relining av mindre del av vattenledning  |
| 2025-2026 | Dörrbyte till säkerhetsdörrar på samtliga lägenheter. Byte av innerdörrar i trapphus och trapphusförråd, samt ett antal dörrar till lokaler. I samband med detta har även Rullstensvägen 23-27 övergått till postbox i entrén. Färdigt början 2026 |
| 2025-2026 | Låsbyten på samtliga lägenheter, entréportar, inredörrar i trapphus samt ett antal förrådsdörrar och dörrar till lokaler. Färdigt början 2026  |

I övrigt har underhåll och reparationer utförts i normal omfattning.

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

| Årtal | Åtgärd   |
|-------|--|
| 2026  | Renovering av kortsidans fasad på Rullstensvägen 25  |
| 2026  | Införande av hushållsnära sopsortering   |
| 2026  | Översyn och byte av armaturer och belysning i trappuppgångar och källargångar för att minska energiförbrukningen |

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

## Flerårsöversikt

|  | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 310   | 253   | 260   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 731 | 1 809 | 1 889 | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 924 | 2 010 | 2 098 | 2 187 | 1 232 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 3     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 248   | 228   | 220   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 976   | 873   | 839   | 823   | 807   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 94    | 94    | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 075 | 6 421 | 6 189 | 6 072 | 5 949 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 404 | 486   | -62   | 574   | 10    |
| Soliditet, %                           | 49    | 46    | 44    | 42    | 56    |

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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

**Sparande:** (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften .

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

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 664 100                    | 0   | 0                         | 664 100                    |
| Underhållsfond, kr                    | 3 829 042                  | 0   | 719 440                   | 4 548 482                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 493 142</b>           | <b>0</b>  | <b>719 440</b>            | <b>5 212 582</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 8 288 087                  | 485 939   | -719 440                  | 8 054 586                  |
| Årets resultat, kr                    | 485 939                    | -485 939  | 1 404 228                 | 1 404 228                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 774 026</b>           | <b>0</b>  | <b>684 788</b>            | <b>9 458 814</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 267 168</b>          | <b>0</b>  | <b>1 404 228</b>          | <b>14 671 396</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 816 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 560 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 | 8 774 026        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 404 228        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -816 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 96 560           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 458 814</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>9 458 814</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# RESULTATRÄKNING

|  |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 7 075 034                   | 6 420 765                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>7 075 034</strong>  | <strong>6 420 765</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader  | Not 3 | -3 621 242                  | -3 360 337                  |
| Underhåll enligt plan                                      |       | -96 560                     | -573 449                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -325 526                    | -307 267                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -244 196                    | -366 828                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -883 795                    | -883 795                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-5 171 319</strong> | <strong>-5 491 676</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>1 903 714</strong>  | <strong>929 089</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 9 417                       | 65 891                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -508 204                    | -509 041                    |
| Övriga finansiella poster                                  |       | -700                        | 0                           |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-499 486</strong>   | <strong>-443 150</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>1 404 228</strong>  | <strong>485 939</strong>    |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 22 921 905               | 23 805 700               |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 8  | 2 603 746                | 0                        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>25 525 651</u>        | <u>23 805 700</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>25 526 151</b></u> | <u><b>23 806 200</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 4 534                    | 1 433                    |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 3 815 131                | 4 261 101                |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 10 | 68 088                   | 52 083                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 432 101                  | 451 811                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>4 319 853</u>         | <u>4 766 428</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>4 319 853</b></u>  | <u><b>4 766 428</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>29 846 005</b></u> | <u><b>28 572 628</b></u> |

# BALANSRÄKNING

|   | 2025-12-31                         | 2024-12-31                         |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                                    |                                    |                                    |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                                    |                                    |                                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |                                    |                                    |                                    |
| Medlemsinsatser                                 | 664 100                            | 664 100                            |                                    |
| Fond för yttre underhåll                        | 4 548 482                          | 3 829 042                          |                                    |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                | <u>5 212 582</u>                   | <u>4 493 142</u>                   |                                    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                       |                                    |                                    |                                    |
| Balanserat resultat                             | 8 054 586                          | 8 288 087                          |                                    |
| Årets resultat                                  | 1 404 228                          | 485 939                            |                                    |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                 | <u>9 458 814</u>                   | <u>8 774 026</u>                   |                                    |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <u><strong>14 671 396</strong></u> | <u><strong>13 267 168</strong></u> |                                    |
| <strong>Skulder</strong>                        |                                    |                                    |                                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                                    |                                    |                                    |
| Skulder till kreditinstitut                     | Not 12                             | 12 480 201                         | 6 975 000                          |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>               |                                    | <u>12 480 201</u>                  | <u>6 975 000</u>                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                                    |                                    |                                    |
| Skulder till kreditinstitut                     | Not 12                             | 835 000                            | 6 939 786                          |
| Medlemmarnas inre fond                          | Not 13                             | 34 246                             | 34 246                             |
| Leverantörsskulder                              |                                    | 799 193                            | 541 142                            |
| Aktuell skatteskuld                             | Not 14                             | 21 069                             | 16 542                             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15                             | 53 737                             | 29 872                             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16                             | 951 163                            | 768 872                            |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>               |                                    | <u>2 694 408</u>                   | <u>8 330 460</u>                   |
| <strong>Summa skulder</strong>                  |                                    | <u><strong>15 174 609</strong></u> | <u><strong>15 305 460</strong></u> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> | <u><strong>29 846 005</strong></u> | <u><strong>28 572 628</strong></u> |                                    |

# KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 1 903 714                | 929 089                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                          |                          |
| Avskrivningar   | 883 795                  | 883 795                  |
|   | <u>2 787 509</u>         | <u>1 812 884</u>         |
| Erhållen ränta  | 9 417                    | 65 891                   |
| Erlagd ränta  | -512 392                 | -509 629                 |
| Övriga poster   | -700                     | 0                        |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | <u>2 283 835</u>         | <u>1 369 146</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>  |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar   | 604                      | -150 647                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 472 922                  | -114 463                 |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>   | <u>2 757 361</u>         | <u>1 104 036</u>         |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -2 603 746               | 0                        |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <u>-2 603 746</u>        | <u>0</u>                 |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -599 585                 | -610 420                 |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <u>-599 585</u>          | <u>-610 420</u>          |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>   | <u>-445 971</u>          | <u>493 616</u>           |
| Likvida medel vid årets början  | 4 261 101                | 3 767 485                |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>3 815 131</u>         | <u>4 261 101</u>         |
|   | <u>-445 971</u>          | <u>493 616</u>           |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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 markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

#### 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 | 6 989 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

|  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                     | 6 601 561                | 6 042 696                |
| Årsavgift el                             | 152 734                  | 0                        |
| Hysesintäkt lokaler                      | 64 684                   | 53 620                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 197 849                  | 142 102                  |
| Hysesintäkt övrigt                       | 650                      | 10 494                   |
| Konsumtionsavgift el                     | 0                        | 109 369                  |
| Övriga intäkter i verksamheten           | 0                        | 15 813                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 19 646                   | 17 481                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 37 910                   | 29 190                   |
|  | <b>7 075 034</b>         | <b>6 420 765</b>         |

I Årsavgift ingår värme och Tv. För lägenheter i Hus 23-27 debiteras el efter förbrukning.

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b> |                   |                   |
| Reparationer                 | -172 765          | -196 123          |
| El                           | -344 521          | -310 777          |
| Uppvärmning                  | -1 192 456        | -1 096 342        |
| Vatten                       | -373 559          | -344 034          |
| Renhållning                  | -255 513          | -245 618          |
| Bevakningskostnader          | -71 955           | -45 000           |
| TV, bredband, iptelefoni     | -35 958           | -28 260           |
| Förvaltningskostnader        | -775 930          | -765 888          |
| Försäkringar                 | -125 408          | -89 868           |
| Fastighetsskatt              | -190 448          | -181 960          |
| Övriga driftskostnader       | -82 730           | -56 466           |
|                              | <b>-3 621 242</b> | <b>-3 360 337</b> |

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> |                 |                 |
| Externt revisionsarvode               | -16 900         | -16 600         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -191 450        | -182 634        |
| Förbrukningsinventarier               | -25 180         | -36 522         |
| Medlemsavgifter HSB                   | -49 121         | -37 600         |
| Arrende, hyra, leasing                | -42 875         | -33 911         |
|                                       | <b>-325 526</b> | <b>-307 267</b> |

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                 |                 |
| Medelantal anställda                       | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen                      | -55 800         | -43 000         |
| Löner för anställda                        | 0               | -4 000          |
| Vicevärdarvode                             | -95 200         | -106 400        |
| Övriga arvoden                             | -34 900         | -124 700        |
| Övriga personalkostnader                   | -1 136          | -139            |
| Revisionsarvode                            | -1 200          | -1 200          |
| Sociala avgifter                           | -55 960         | -87 389         |
|  | <b>-244 196</b> | <b>-366 828</b> |

|                            |                 |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b> |                 |                 |
| Byggnader                  | -850 562        | -850 562        |
| Markanläggningar           | -33 233         | -33 233         |
|                            | <b>-883 795</b> | <b>-883 795</b> |

2025-12-31 2024-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2097

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 42 304 103        | 42 304 103        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 605 050           | 605 050           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 664 736           | 664 736           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>43 573 889</b> | <b>43 573 889</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -19 310 505        | -18 459 943        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -850 562           | -850 562           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -457 684           | -424 451           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -33 233            | -33 233            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-20 651 984</b> | <b>-19 768 189</b> |

**Utgående redovisat värde**

22 921 905 23 805 700

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 22 143 036 | 22 993 598 |
| Redovisade värden mark             | 605 050    | 605 050    |
| Redovisade värden markanläggningar | 173 819    | 207 052    |

**Fastighetsbeteckning:**

Sandared 1:529, Sandared 1:537, Sandhult-Rydet 1:145 och Sandhult-Rydet 1:161

| Taxeringsvärde    | Värdeår       | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1963,67,72,78 | 57 200 000        | 17 622 000        | 74 822 000        | 70 555 000        |
| Lokaler           |               | 414 000           | 184 000           | 598 000           | 755 000           |
|                   |               | <b>57 614 000</b> | <b>17 806 000</b> | <b>75 420 000</b> | <b>71 310 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2025-12-31 2024-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 15 754 790        | 15 574 790        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>15 754 790</b> | <b>15 574 790</b> |

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| Årets Investering                      | 2 603 746        | 0        |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>2 603 746</b> | <b>0</b> |

Pågående nyanläggningar avser

Lås- och dörrbyte. Beräknad utgift uppgår till 2 700 000 kr och beräknas klart 2026

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 68 088        | 51 893        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0             | 190           |
|                                | <b>68 088</b> | <b>52 083</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 432 101        | 451 811        |
|   | <b>432 101</b> | <b>451 811</b> |

2025-12-31

2024-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut  | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|---------------|------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| SBAB ( SCBC ) |                  | 3,17%     | 2026-05-12 | 275 000           | 50 000               |
| SBAB ( SCBC ) |                  | 3,92%     | 2032-07-09 | 6 975 000         | 150 000              |
| SBAB ( SCBC ) |                  | 3,10%     | 2029-11-22 | 1 232 701         | 100 000              |
| SBAB ( SCBC ) |                  | 2,83%     | 2027-11-22 | 270 000           | 60 000               |
| SEB           |                  | 2,88%     | 2028-07-28 | 4 562 500         | 250 000              |
|               |                  |           |            | <b>13 315 201</b> | <b>610 000</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**12 480 201**

Nästa års amortering av långfristig skuld

560 000

Lån som ska konverteras inom ett år

275 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**835 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,45%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 265 201

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

34 246

34 246

**34 246****34 246****Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

21 069

16 542

**21 069****16 542****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

11 138

-15 496

Personalens källskatt

18 420

19 494

Arbetsgivaravgifter

18 528

20 039

Övriga kortfristiga skulder

5 651

5 835

**53 737****29 872****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

5 829

10 017

Förutbetalda årsavgifter och hyror

570 469

534 633

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

374 865

224 222

**951 163****768 872**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-20 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Borås

Ann Malm

Ros-Mari Boo

Camilla Eriksson

Caroline Lundkvist

Joakim Lundkvist

Nils Andersson

Sarah Smedman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås, org.nr. 716409-7847

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås 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 Bostadsrättsförening Rullen i Borås 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 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 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 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 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.

Borås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agnes Maria Eli Johansson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Ann Malm**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:45:01



**Sarah Smedman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:10:22



**Caroline Lundkvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:23:49



**Ros-Mari Boo**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:57:35



**Nils Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:17:58



**Joakim Lundkvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:33:25



**Camilla Eriksson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:50:26



**Agnes Maria Eli Johansson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:12:13



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:30:29



## Revisionsberättelse 2025

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

**Agnes Maria Eli Johansson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:15:34



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:29:47



# 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.