



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Terrassen i Upplands Väsby



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 716416-4415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Hammarby 8:11	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:12	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:13	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:14	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:15	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:16	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:17	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:18	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:19	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:20	1979-01-01	1979

Totalt 10 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 048
1	lokaler (hyresrätt)	408
1	övriga utrymmen	514
297	garageplatser inkl mc-platser	4 290
10	p-platser	0
Totalt 614 objekt		30 260

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 75 st 2 rok, 133 st 3 rok, 77 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Fälth	Ordförande	2021-06-03	
Ulf Johnsson	Ledamot	2019-05-20	
Olle Hansson	Ledamot	2023-07-24	
Sven-Olov Eriksson	Ledamot	2022-06-08	2025-06-12
Kristina Klempt	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Christin Martens	Ledamot	2024-05-29	
Greger Andersson	Ledamot	2024-05-29	
Nadia Gheita Andersson	Ledamot	2025-06-12	
Nadia Gheita Andersson	Suppleant	2024-05-29	2025-06-12
Ronnie Gustafsson	Ledamot	2016-05-04	
Bernhard Hettman	Ledamot	2025-06-12	2025-10-26
Maria Eliasson	Ledamot	2015-04-23	
Elena Bakalova	Ledamot	2023-07-27	
Antonio Lindström	Ledamot	2024-05-29	2025-03-24
Lennart Öhrlund	Suppleant	2024-05-29	
Sori Rasti	Suppleant	2025-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elena Bakalova, Ulf Johnsson, Ronnie Gustafsson, Maria Eliasson, Kristina Klempt, Greger Andersson, Nadia Andersson och Ann-Christin Martens, ledamöter samt Lennart Öhrlund

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johnsson, Maria Fälth och Elena Bakalova.

Revisorer har varit: Björn Lundin med Christer Hanefalk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Carlsson (sammankallande), Svante Granath och Erik Unogård Maxstad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21 På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 36 kr/kvm och år 2025-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08.

Årsavgiften höjs med 3 % 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takomläggning 2004-2011

- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda

Fönsterrenovering 2006-2009

Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.

Inpasseringssystem 2006-2014

- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB
- Uppgradering 2019

Tvättstugor 2004

- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1, samt nya ytskikt i övriga tvättstugor

Hissrenovering 2003-2004

Husfasader

- Terrasser tvättning/målning, samtliga hus 2012-2015
- Terrasser rännor/avvattning, samtliga hus 2012-2015
- Kompletterande terrassreparationer hus 1-10 2016-2017
- Entréportar, samtliga hus 2012-2015
- Fasadarbeten hus 6-10 2018
- Fasadarbeten hus 1-5 2019

Belysning

- Led-belysning; garage, hissar 2017
- Entrébelysning i portar 2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar 2012

Utemiljö 2011-2019

Övrigt

- Byte kall-och varmvattenkranar för stammar 2017
- Byte stamventiler för värme 2016-2017
- Byte undercentral HB 8, HB 33 2014-2018
- Ventilation daghemmet Fantasia 2014
- Energiutredning av fastigheterna 2013, 2020
- Energideklaration 2010, 2020
- Ledbelysning installerad 2023
- Fasadmålning hus 1-5 2023
- Ventilationsarbeten Fantasia 2023
- Garagerenovering 2022-2024

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av träpanel hus 6-10
2025	Fogarbeten på terrasser påbörjades. Ska avslutas 2026.
2025	Beslut om byte av fastighetsförvaltare (Från HSB till Renew)
2025	Renovering av gymmet (HB15)
2025	Invingning och ianspråktagande av föreningslokalen (HB36)
2025	Byte av garage- och parkeringsadministration (från HSB till Parkit)
2025	Intensifiering av arbete med avfall med anledning av ny lagstiftning
2025	Byte av porttelefoner och byte av passertaggar

I övrigt vill styrelsen berätta att vi som förening kan lägga den genomförda relingen till handlingarna. Vi har under tiden som denna pågick mellan tiden september 2024 till juni 2025, sett över våra rör och stammar. Under arbetets gång har föreningen hittat ett antal pågående vattenskador men vi har förebyggt många fler. Styrelsen vill tacka alla boende som varit tålmodiga under arbetets gång, och många har hitta alternativa boendeformer under tiden som entreprenören, Röranalys, varit och arbetat inne i lägenheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Energisparåtgärder i form av utbyte av armaturer och äldre tvättstugeutrustning

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Energisparåtgärder
2026-2027	Terrassöversyn och betongreparationer

Medlemsinformation

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 411 och under året har det tillkommit 36 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 414.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	175	175	231	223
Skuldsättning, kr/kvm	4 637	4 686	3 861	3 941	3 325
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 507	5 565	4 585	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	205	184	181	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	909	873	813	777	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	840	864	750	842	832
Nettoomsättning, tkr	24 941	23 761	22 232	21 376	21 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 669	-6 655	-1 619	-43	-141
Soliditet, %	21	23	30	33	37

Garageyta ingår i beräkningen från 2023.
Se Not 1 för definition nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 980 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 593 424	0	0	11 593 424
Upplåtelseavgifter, kr	5 583 176	0	0	5 583 176
Underhållsfond, kr	9 197 201	0	-1 752 823	7 444 378
S:a bundet eget kapital, kr	26 373 801	0	-1 752 823	24 620 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 735 311	-6 655 000	1 752 823	19 833 134
Årets resultat, kr	-6 655 000	6 655 000	-4 669 292	-4 669 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 080 311	0	-2 916 469	15 163 842
S:a eget kapital, kr	44 454 112	0	-4 669 292	39 784 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 967 823 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsensom beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 080 311
Årets resultat, kr	-4 669 292
Reservation till underhållsfond, kr	-2 215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 967 823
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 163 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 163 842
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 940 707	23 760 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 615	1 951 883
Summa Rörelseintäkter		24 984 321	25 712 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 046 483	-17 996 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 347 128	-908 455
Personalkostnader	Not 6	-908 617	-837 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 942 677	-4 935 863
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-121 232	-4 732 821
Summa Rörelsekostnader		-26 366 138	-29 411 081
Rörelseresultat		-1 381 816	-3 698 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 443	233 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 425 919	-3 189 709
Summa Finansiella poster		-3 287 476	-2 956 379
Resultat efter finansiella poster		-4 669 292	-6 655 000
Resultat före skatt		-4 669 292	-6 655 000
Årets resultat		-4 669 292	-6 655 000

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	173 739 085	165 453 494
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 577 335	5 249 873
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		175 316 420	170 703 368
Summa Anläggningstillgångar		175 316 420	170 703 368

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 570	137 704
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 527 630	8 274 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 769 313	1 471 304
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 309 513	9 883 750
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 378 726	9 845 494
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 378 726	9 845 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	157 832	10 139
<i>Summa Kassa och bank</i>		157 832	10 139
Summa Omsättningstillgångar		9 846 071	19 739 383
Summa Tillgångar		185 162 490	190 442 751

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 176 600	17 176 600
Fond för yttre underhåll		7 444 378	9 197 201
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		24 620 978	26 373 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 833 134	24 735 311
Årets resultat		-4 669 292	-6 655 000
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		15 163 842	18 080 311
Summa Eget kapital		39 784 820	44 454 112

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	93 597 686	66 875 630
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		93 597 686	66 875 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 335 630	72 517 686
Leverantörsskulder		1 865 968	2 957 840
Skatteskulder		86 914	55 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	293 147	237 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 198 325	3 344 834
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		51 779 984	79 113 009
Summa Skulder		145 377 670	145 988 639
Summa Eget kapital och skulder		185 162 490	190 442 751



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 381 816	-3 698 621
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 942 677	4 935 863
2025 Utrangering passersystem, 2024 Utrangering garage- och stomrenovering	121 232	4 732 821
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 063 909	9 668 684
Erhållen ränta	153 016	219 552
Erlagd ränta	-3 467 135	-3 097 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 973	3 092 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 721 856	-3 279 738
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	890 249	996 276
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 612 104	-2 283 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 980 077	809 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 676 961	-17 542 383
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 676 961	-17 542 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 460 000	24 540 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 460 000	24 540 000
Årets kassaflöde	-8 156 884	7 806 716
Likvida medel vid årets början	16 218 999	8 412 283
Likvida medel vid årets slut	8 062 115	16 218 999

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2023.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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 andelsfördelad*	22 759 980	21 857 916
	Hyror lokaler	465 612	458 052
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 340 896	1 207 320
	Hyror övrigt	134 208	134 208
	Övriga primära intäkter	274 061	161 980
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 974 757	23 819 476
	Hysesbortfall	-34 050	-58 900
	<i>Summa</i>	-34 050	-58 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 940 707	23 760 576

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv/bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 422	1 910 798
	Övriga sekundära intäkter	24 193	41 085
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 615	1 951 883

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 878 205	-2 668 132
	Snö och halk-bekämpning	-147 929	-310 856
	Reparationer	-1 775 688	-1 278 283
	Planerat underhåll	-3 967 824	-2 199 204
	Försäkringsskador	-874 141	-2 993 712
	El	-653 220	-565 435
	Uppvärmning	-4 161 464	-3 964 785
	Vatten	-1 285 160	-944 289
	Sophämtning	-1 206 667	-1 216 955
	Fastighetsförsäkring	-819 690	-610 571
	Kabel-TV och bredband	-560 315	-534 426
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-670 410	-596 840
	Övriga driftkostnader	-45 771	-113 157
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 046 483	-17 996 646

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-443 373	-146 153
	Administrationskostnader	-209 833	-208 525
	Extern revision	-34 000	-28 500
	Konsultkostnader	-11 438	-29 400
	Medlemsavgifter	-138 100	-92 350
	Föreningsverksamhet	-60 352	-107 980
	Övriga förvaltningskostnader	-450 033	-295 546
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 347 128	-908 455

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 360	-5 250
	Övriga arvoden	-713 970	-666 750
	Sociala avgifter	-188 287	-165 295
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-908 617	-837 295

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	*Utrangering	-121 232	-4 732 821
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-121 232	-4 732 821

2025 Utrangering passersystem, 2024 Utrangering garage- och stomrenovering

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 423 434	-3 186 584
	Övriga räntekostnader	-2 484	-3 125
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 425 919	-3 189 709

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 752 545	158 711 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 293 000	7 293 000
	Årets investeringar	13 349 499	54 616 730
	2025 Årets utrangering passersystem, 2024 garage- och stomrenovering	-191 865	-5 575 572
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	228 203 179	215 045 545
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 592 051	-45 498 938
	Årets avskrivningar	-4 942 677	-4 935 863
	2025 Återförda avskrivningar passersystem, 2024 garage- och stomrenovering	70 633	842 750
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 464 095	-49 592 051
	<i>Utgående redovisat värde</i>	173 739 084	165 453 494
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	285 000 000	265 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 659 000	1 769 000
	<i>Summa</i>	392 459 000	386 969 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	139 393 316	139 393 316
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	139 393 316	139 393 316
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 249 873	42 324 220
	Årets investeringar	9 676 961	17 542 383
	Omklassificering till byggnad	-13 349 499	-54 616 730
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 577 335	5 249 873

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 525 557	6 363 365
	Övriga fordringar	2 073	1 911 376
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 527 630	8 274 741
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 139	15 712
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 768 174	1 455 592
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 769 313	1 471 304
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar Handelsbanken	1 378 726	9 845 494
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 378 726	9 845 494
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	157 832	10 139
	<i>Summa Kassa och bank</i>	157 832	10 139

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,75%	2026-03-01	16 400 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2026-06-01	7 602 625	0
Stadshypotek AB	1,37%	2026-03-01	18 873 005	0
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2027-09-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	2,47%	2028-12-01	13 000 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2028-03-30	12 561 071	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	4 406 615	1 200 000
Stadshypotek AB	2,72%	2029-06-01	16 000 000	0
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-01	25 090 000	260 000
			137 933 316	1 460 000

Långfristig del	93 597 686
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 460 000
Lån som ska konverteras inom ett år	42 875 630
Kortfristig del	44 335 630
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 246 615
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	40 293	26 239
Källskatt	214 236	195 225
Övriga kortfristiga skulder	38 618	15 585
<i>Summa Övriga skulder</i>	293 147	237 049

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 987 241	1 928 517
Upplupna räntekostnader	206 165	247 382
Övriga upplupna kostnader	3 004 919	1 168 935
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 198 325	3 344 834

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-08.

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 Terrassen i Upplands Väsby.

Org.nr 716416-4415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands Väsby. 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 Terrassen i Upplands Väsby:s 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Terrassen i Upplands Väsby, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundin

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Maria Fälth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:40:04



Maria Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:24:08



Nadia Gheita Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:30:07



Ronnie Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:25:08



Kristina Klempt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:37:21



Greger Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:15:32



Ann-Christin Martens

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:33:57



Ulf Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:17:47



Elena Bakalova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:30:53



Olle Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:02:43



Björn Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:22:38



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:24:09



Revisionsberättelse 2025

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

Björn Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:27:08



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:23:20



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.