



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 252 kr/kvm	 Investeringsbehov 30 967 kr/kvm	 Skuldsättning 2 743 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 373 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 018 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vagnen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
252 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
30 967 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 743 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
373 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 018 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Vagnen i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSVIK org.nr. 716460-1358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domsjö 35:5	1987-10-20	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 806
20	garageplatser	240
34	p-platser	0
Totalt 85 objekt		2 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henry Lindell	Ordförande
Anita Westman	Ledamot
Krzysztof Kotowicz	Ledamot
Johan Nordin	Ledamot
Jan Vestman	Ledamot
Hampus Lundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Westman och Krzysztof Kotowicz.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Lindell och Anita Westman.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anita Allandotter (sammankallande) tillsammans med styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26, varvid planen uppdaterades.

Under året har styrelsen fortsatt att sköta den löpande driften av föreningens fastigheter och utemiljöer. Ekonomin har varit stabil med ett resultat om cirka 205 000 kronor enligt rapport i maj. Området har som tidigare år klippts, trimmats, rensats och städats löpande, och många felanmälningar har kunnat åtgärdas direkt av styrelsen för att undvika externa kostnader.

Ett nytt elhandelsavtal tecknades med Övik Energi, ett treårsavtal med fast pris om 44,6 öre/kWh, vilket innebär en besparing mot tidigare prisnivåer. Under året har gräsklippningen upphandlats på nytt efter att det gamla avtalet sagts upp. Sommaren sköttes av Vidells Allservice till 6 500 kr per tillfälle, och styrelsen har även utvärderat robotgräsklippare som ett framtida alternativ — tester genomfördes men gav varierande resultat och arbetet fortsätter under 2026.

Styrelsen har arbetat vidare med föreningens långsiktiga underhåll och förvaltningsfrågor. Endast Säggatan 6B omfattades av krav på OVK under 2025, medan övriga byggnader planeras längre fram i samband med övriga ventilationsåtgärder. Arbetet med att stärka rutiner för SBA och elanläggningskontroller har påbörjats utifrån förvaltningsrapporten. Inför de nya avfallskraven som träder i kraft 2027 har styrelsen initierat dialog med HSB och Miva för att säkerställa framtida lösningar för sortering av mat- och restavfall samt olika förpackningsslag.

Vid det konstituerande mötet fastställdes firmatecknare, attestregler och ansvarsfördelning inom styrelsen, inklusive att avgiften för andrahandsupplåtelse även fortsättningsvis uppgår till 10 % av prisbasbeloppet. Styrelsen har under året fortsatt utveckla arbetssätt, kommunikation och dokumentation för att säkerställa god ordning i förvaltningen framåt.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Vi har bytt ut garagearmaturerna utomhus till ledarmaturer med låg elförbrukning. Timer till portlåsen är bytt.

De större underhållen i föreningen gäller installation av värmepumpar i varje hus vilket har visat sig ge besparingar på energikostnaderna.

Vi har även fått fönster och vindskivor målade så att vi ökat livslängden på dessa. Även överliggarna på vindskivorna är utbytta till plåt.

Utomhusbelysningen både vid husen och garagen har fått sig ett lyft. Både ekonomiskt och utseendemässigt.

Trasiga och skeva sophusdörrar är utbytta och kompletterade med dörrstängare, 6 stycken.

Korrigerig och reparation av tre motorvärmastolpar utanför Säggatan 6A.

Årtal	Åtgärd
2016-2022	Målning av fönster/vindskivor + byte av överliggare till plåt på samtliga hus. Lite ommålning pga färgsläpp kommer göras under 2023
2018	Byte av torkskåp i tvättstugan
2018	Takreparation Såggatan 4 pga. läckage
2018	Garagetak, läckage. All spik utbytt mot farmarskruv + vissa lagningar (styrelsen).
2018	-Energideklaration (obligatorisk). -Energikartläggning HSB.
2019-21	Relining 5 hus. Genomförd av Proline.
2020	Installation av Värmepump på Domsjövägen 86. Ett test på ett hus utifrån grundliga beräkningar för att se om vi kan få ned energikostnaden. Gott utslag.
2020	All Utomhusbelysning vid husen utbytt till Led-armaturer i slutet av december 2020. Tidigare bristfälliga armaturer med energikrävande kvicksilverlampor.
2020-21	Installerat 8 bergvärmepumpar med gott resultat
2020-22	2020 Sophusdörr utbytt på Såggatan 4. + en hel del snickerier runt om. 2021 Ny sophusdörr utbytt på Såggatan 7 + lite snickerier. 2022 Byte av 4 sophusdörrar inkl. dörrstängare + en hel del snickerier runt om.
2021	Obligatorisk Uppdatering av Miva / byte konsoller till vattenmätare i 8 hus. En gjord tidigare.
2021	Vissa Takreparationer på Såggatan 5 + ny taklucka
2022	Brandsäkerhetskontroll
2022	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med gott resultat
2022	Förråd: Några förrådsdörrar målade av medlemmar. Vissa lagade av styrelsen. Föreningen bekostade färg och tillbehör mm. Källarnedgång renoverad på 6B av styrelsemedlem. En vägg 6b målade av styrelsemedlem
2023	Byte av gamla armaturer på garaget till led-armaturer med låg strömförbrukning.
2024	Byte av brandvarnare på Såggatan 3, 5 och 7. 10-års hållbarhet på batterierna.
2024	Reparation av elkabel till motorvärmarstolpar, Såggatan 6A & B.

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

Utifrån vår ekonomi så kommer vi att fortsätta att se över våra tak. Ett tak på Såggatan 3 (med litet läckage) har skjutits fram och vi kommer att ha det under uppsikt. Övriga tak prioriteras efter takbesiktningens resultat och behov.

Vi kommer fortsatt under 2026 låta medlemmarna få måla sina förrådsdörrar där föreningen står för färg och tillbehör.

Diskussioner har påbörjats kring ommålning av förråden men ingen plan har ännu lagts.

Offert tas fram för nya rörelsestyrda LED-armaturer i trapphusen under 2026. Vi tittar även på utbyten av belysning utomhus som ej fungerar. Vissa armaturer kan behöva bytas ut.

Förberedelser har påbörjats inför nya avfallskraven 2027.

Årtal	Åtgärd
2026	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2027	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2028	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2029	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	264	216	279	37
Skuldsättning, kr/kvm	2 743	2 857	2 986	3 464	3 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 107	3 237	3 382	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	373	341	326	345	385
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	978	886	868	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	962	879	1 028	944
Nettoomsättning, tkr	2 028	1 968	1 798	1 755	1 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	331	260	2 952	-1 250
Soliditet, %	31	27	24	21	-19

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	558 002	0	0	558 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	907 208	0	217 000	1 124 208
S:a bundet eget kapital, kr	1 465 210	0	217 000	1 682 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	526 878	331 317	-217 000	641 195
Årets resultat, kr	331 317	-331 317	329 785	329 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	858 195	0	112 785	970 980
S:a eget kapital, kr	2 323 405	0	329 785	2 653 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	858 195
Årets resultat, kr	329 785
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	970 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	970 980

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 028 165	1 968 294
Summa Rörelseintäkter		2 028 165	1 968 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 256 082	-1 216 369
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 375	-42 265
Personalkostnader	Not 5	-23 000	-29 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-185 034	-185 034
Summa Rörelsekostnader		-1 517 491	-1 472 885
Rörelseresultat		510 674	495 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 853	17 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 742	-181 764
Summa Finansiella poster		-180 889	-164 092
Resultat efter finansiella poster		329 785	331 317
Resultat före skatt		329 785	331 317
Årets resultat		329 785	331 317

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	6 992 7147 177 748
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 992 7147 177 748
Summa Anläggningstillgångar		6 992 7147 177 748

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 0121 462
Aktuell skattefordran		0368
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	996 922733 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	119 22196 986
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 117 154831 971
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	532 370532 370
<i>Summa Kassa och bank</i>		532 370532 370
Summa Omsättningstillgångar		1 649 5241 364 341
Summa Tillgångar		8 642 2388 542 089

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		558 002	558 002
Fond för yttre underhåll		1 124 208	907 208
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 682 210	1 465 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		641 195	526 878
Årets resultat		329 785	331 317
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		970 980	858 195
Summa Eget kapital		2 653 190	2 323 405

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 612 061	5 845 813
Leverantörsskulder		42 947	73 021
Skatteskulder	Not 12	2 182	2 972
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 904	2 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	328 954	294 373
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 989 048	6 218 683
Summa Skulder		5 989 048	6 218 683

Summa Eget kapital och skulder		8 642 238	8 542 089
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 674	495 410
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	185 034	185 034
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	185 034	185 034
Erhållen ränta	196	17 672
Erlagd ränta	-191 620	-192 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	504 284	505 429
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 365	-7 422
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 994	10 168
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 370	2 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 913	508 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-233 752	-262 937
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 752	-262 937
Årets kassaflöde	259 161	245 239
Likvida medel vid årets början	1 260 064	1 014 826
Likvida medel vid årets slut	1 519 226	1 260 064

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 333 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 830 612	1 760 268
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 600	6 600
	Hyror bostäder	65 532	63 324
	Hyror garage och parkeringsplatser	131 100	133 250
	Hyror övrigt	5 950	5 900
	Övriga primära intäkter	5 871	13 277
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 045 665	1 982 619
	Hyresbortfall	-17 500	-14 325
	<i>Summa</i>	-17 500	-14 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 028 165	1 968 294

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV (grundutbud).

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-243 684	-209 183
	Snö och halk-bekämpning	-39 183	-65 433
	Reparationer	-45 186	-33 791
	Planerat underhåll	0	-22 792
	Försäkringsskador	0	-37 976
	El	-364 976	-328 137
	Uppvärmning	-177 263	-172 382
	Vatten	-220 283	-197 788
	Sophämtning	-38 494	-31 931
	Fastighetsförsäkring	-53 806	-47 382
	Kabel-TV och bredband	-24 693	-23 610
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 810	-45 260
	Övriga driftkostnader	-705	-705
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 256 082	-1 216 369

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 262	-1 078
	Administrationskostnader	-11 056	-7 551
	Extern revision	-18 750	-14 000
	Medlemsavgifter	-17 300	-17 300
	Föreningsverksamhet	-1 277	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 730	-2 336
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 375	-42 265
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 500	-18 900
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	0	-558
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 233
	Sociala avgifter	-6 000	-6 026
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 000	-29 217
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-185 034	-185 034
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-185 034	-185 034

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 450 714	13 450 714
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 950 714	14 950 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 772 966	-7 587 933
	Årets avskrivningar	-185 034	-185 034
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 958 000	-7 772 966
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 992 714	7 177 748
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	11 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	211 000	206 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 660 000	2 280 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	112 000	96 000
	<i>Summa</i>	15 183 000	14 382 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 561 000	13 561 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 561 000	13 561 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	986 856	727 694
	Övriga fordringar	10 066	5 461
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	996 922	733 155
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 657	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 563	96 986
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 221	96 986

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB

532 370

532 370

*Summa Kassa och bank***532 370****532 370****Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

3,19%

2026-02-28

792 000

72 000

Swedbank

3,29%

2026-02-28

87 874

9 336

Swedbank

2,87%

2026-02-28

1 346 699

35 676

Swedbank

2,74%

2026-03-28

3 385 488

116 740

5 612 061**233 752**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

5 612 061

Kortfristig del

5 612 061

Not 12 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

2 182

2 972

*Summa Skatteskulder***2 182****2 972****Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond

2 504

2 504

Övriga kortfristiga skulder

400

0

*Summa Övriga skulder***2 904****2 504****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

170 675

154 855

Upplupna räntekostnader

6 662

8 540

Övriga upplupna kostnader

151 617

130 978

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***328 954****294 373**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

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 Vagnen i Örnsköldsvik, org.nr. 716460-1358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vagnen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vagnen i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Henry Lindell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:27:21



Jan Vestman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:24:01



Krzysztof Kotowicz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:27:14



Johan Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:51:19



Anita Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:26:48



Hampus Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:26:35



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:01:18



Revisionsberättelse 2025

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

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:00:45



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.