



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 200 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 784 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 214 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 942 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Byxkröken i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
200 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 784 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
7 %

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
214 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
942 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Byxkröken i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1221 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun med adress Dalavägen 32.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alfa 14	1968-01-01	1968

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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	713
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 674
2	garageplatser	45
34	p-platser	0
Totalt 69 objekt		3 432

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Hoonk	Ordförande
Farrokh Farrokhi	Ledamot
Inga-Lill Bergius	Ledamot
Evelin Poderschan Heydeck	Ledamot
Ulla Lagerlund	Ledamot
Tomas Flink	Ledamot
Gun-Britt Sirén	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Thomas Hoonk, ledamot Inga-Lill Bergius, ledamot Ulla Lagerlund samt ledamot Tomas Flink.
Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Lill Bergius, Thomas Hoonk och Evelin Poderschan Heydeck.

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

Valberedning har varit: Ulla Lagerlund (sammankallande), Thomas Hoonk samt Evelin Poderschan Heydeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar samt 7 st övriga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Ombyggnad lokaler
2008	Fasadrenovering
2009	Ombyggnad lokaler
2012	Balkongrenovering
2015	Byte värmeväxlare
2017	Ny ventilationsanläggning
2018	Fasadrenovering
2022	Lokalanpassning RWC
2024/2025	Stambyte bad
2025	Hissbyte

Under året har vi avslutat ett stort stambytesprojekt med nya avlopps- kallvatten- och varmvattenstammar från källare till vind. I lägenheterna har nya kallvatten- och varmvattenledningar, tätskikt, ytskikt och porslin inkl. blandare i wc, badrum, innertak monterats. I kök byte av vattenlås, kall- och varmvatten ledningar, köksblandare och vattentät botten i diskbänksskåpet. Alla lägenheter har jordfelsbrytare. Lokalerna har också nya kallvatten och varmvattenledningar. En torktumlare är också bytt under året samt byte av avgasare till värmesystemet. Hissen är utbytt.

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

I underhållsplanen finns det flera större åtgärder de kommande fem (5) åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Information om hissbytet har delgivits medlemmarna dels vid årsstämman och via informationsträff 2025-02-26.

Även information om avgiftshöjning från 2026-01-01 har delats ut till samtliga medlemmar.

Styrelsen har varit aktiva under året och deltagit på följande utbildningar:

Ordförande, vice ordförande, studieorganisatör och fastighetsansvarig har deltagit i ekonomiutbildning BAS.

Ordförande har deltagit i en digital utbildning om styrelsestöd.

Styrelsen har även varit delaktiga på ordförandeträff, verksamhetsträff och styrelsemässa.

Två medlemsaktiviteter har hållits under året, en aktivitet i början av 2025 med en stambytesfest med god mat, dryck, lotteri och lekar. Och en julfest med julgröt, skinksmörgåsar, julmust, kaffe/te och pepparkaka. Alla som deltog fick en dörrolott med många trevliga vinster.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där hittar man information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	259	267	192	205
Skuldsättning, kr/kvm	4 784	4 444	857	1 184	1 205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 140	5 650	1 090	1 506	1 531
Räntekänslighet, %	7	7	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	214	213	190	168	176
Årsavgifter, kr/kvm	942	802	719	699	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	80	78	79
Totala intäkter, kr/kvm	931	777	707	708	667
Nettoomsättning, tkr	3 024	2 614	2 384	2 293	2 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	568	615	321	500
Soliditet, %	26	27	59	50	48

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	406 600	0	0	406 600
Underhållsfond, kr	1 306 882	0	97 250	1 404 132
S:a bundet eget kapital, kr	1 713 482	0	97 250	1 810 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 612 824	567 757	-97 250	4 083 331
Årets resultat, kr	567 757	-567 757	135 256	135 256
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 180 581	0	38 006	4 218 587
S:a eget kapital, kr	5 894 063	0	135 256	6 029 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 750 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 180 581
Årets resultat, kr	135 256
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 218 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 218 587

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	3 023 562	2 613 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 904	26 200
Summa Rörelseintäkter		3 194 466	2 639 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 931 422	-1 683 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 125	-58 813
Personalkostnader	Not 6	-111 650	-105 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-417 529	-195 565
Övriga rörelsekostnader		-20 423	0
Summa Rörelsekostnader		-2 635 149	-2 044 110
Rörelseresultat		559 317	595 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 168	83 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 229	-111 492
Summa Finansiella poster		-424 060	-27 961
Resultat efter finansiella poster		135 256	567 757
Resultat före skatt		135 256	567 757
Årets resultat		135 256	567 757

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 390 379	5 494 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 038	9 384
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	13 315 730
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 397 417	18 819 383
Summa Anläggningstillgångar		20 397 417	18 819 383
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-180
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 704 197	3 674 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 312	70 284
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 781 509	3 745 081
Summa Omsättningstillgångar		2 781 509	3 745 081
Summa Tillgångar		23 178 926	22 564 464

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	406 600	406 600
Fond för yttre underhåll	1 404 132	1 306 882
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 810 732	1 713 482
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 083 331	3 612 824
Årets resultat	135 256	567 757
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 218 587	4 180 581
Summa Eget kapital	6 029 320	5 894 063

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 149 443 060	751 800
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 443 060	751 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 975 920	14 355 018
Leverantörsskulder	6 384	970 809
Skatteskulder	5 948	3 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 15285 804	274 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16432 490	314 453
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 706 546	15 918 600
Summa Skulder	17 149 606	16 670 400
Summa Eget kapital och skulder	23 178 926	22 564 464



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	559 317	595 717
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	417 529	195 565
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	417 529	195 565
Erhållen ränta	12 168	83 531
Erlagd ränta	-438 290	-110 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 724	764 027
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 253	12 596
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-830 895	752 524
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-839 148	765 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-288 424	1 529 147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 995 563	-13 190 730
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 995 563	-13 190 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 312 162	12 192 218
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 312 162	12 192 218
Årets kassaflöde	-971 825	530 635
Likvida medel vid årets början	3 668 427	3 137 791
Likvida medel vid årets slut	2 696 602	3 668 427

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 inventarier: 10 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	2 258 942 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 452 584	2 078 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	67 200	0
	Hyror lokaler	487 607	494 660
	Hyror garage och parkeringsplatser	47 680	47 630
	Hyror förbrukningsbaserad	43 044	32 421
	Hyror övrigt	2 400	1 200
	Övriga primära intäkter	4 403	74 073
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 104 918	2 728 420
	Hyresbortfall	-43 423	-76 860
	Avsatt till inre fond	-37 932	-37 932
	<i>Summa</i>	-81 355	-114 792
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 023 562	2 613 628

I årsavgiften ingår balkongtillägg, värme, vatten och TV-paket

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	164 823	26 200
	Övriga sekundära intäkter	6 081	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	170 904	26 200

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-501 199	-488 144
	Snö och halk-bekämpning	-18 974	-13 081
	Reparationer	-95 692	-137 303
	Planerat underhåll	-112 750	-115 709
	Försäkringsskador	-253 410	-20 943
	El	-116 980	-162 015
	Uppvärmning	-548 226	-501 011
	Vatten	-70 417	-61 419
	Sophämtning	-58 574	-46 584
	Fastighetsförsäkring	-70 284	-66 306
	Kabel-TV och bredband	-14 352	-14 346
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 329	-57 107
	Övriga driftkostnader	-6 235	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 931 422	-1 683 968

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	-768	0
	Administrationskostnader	-9 803	-14 831
	Extern revision	-19 125	-14 250
	Konsultkostnader	-7 020	0
	Medlemsavgifter	-15 000	-15 000
	Föreningsverksamhet	-20 293	-7 497
	Övriga förvaltningskostnader	-82 117	-7 235
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 125	-58 813

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 199	-56 743
	Revisionsarvode	-4 760	0
	Övriga arvoden	-30 638	-29 625
	Löner och övriga ersättningar	-6 357	-4 721
	Sociala avgifter	-10 771	-11 121
	Övriga personalkostnader	-3 926	-3 554
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 650	-105 764

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-415 183	-193 219
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 346	-2 346
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-417 529	-195 565
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 952	83 457
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	216	74
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 168	83 531
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-435 943	-110 375
	Övriga räntekostnader	-286	-1 117
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-436 229	-111 492

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 802 269	9 802 269
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-628 660	0
	Omklassificeringar	15 331 716	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 580 325	9 877 269
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 383 000	-4 189 781
	Årets avskrivningar	-415 183	-193 219
	Återförda avskrivningar	608 237	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 189 946	-4 383 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 390 379	5 494 269
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 346 000	1 115 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 173 000	2 839 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	435 000	484 000
	<i>Summa</i>	17 154 000	15 438 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 101 300	17 101 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 101 300	17 101 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 940	45 940
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 940	45 940
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 556	-34 210
	Årets avskrivningar	-2 346	-2 346
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 902	-36 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 038	9 384

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	13 315 730	125 000
Årets investeringar	2 015 986	13 190 730
Omklassificering till byggnad	-15 331 716	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	13 315 730

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 696 602	3 668 427
Övriga fordringar	7 595	6 550
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 704 197	3 674 977

Not 14	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>
Swedbank	3,34%	2028-04-25	751 800	0
Stadshypotek AB	3,31%	2030-06-01	2 077 750	43 200
Stadshypotek AB	2,97%	2026-06-01	3 431 860	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-06-01	3 362 860	138 000
Stadshypotek AB	3,01%	2028-06-01	6 794 710	138 000
			16 418 980	319 200

Långfristig del	9 443 060
Nästa års amortering av långfristig skuld	181 200
Lån som ska konverteras inom ett år	6 794 720
Kortfristig del	6 975 920
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	319 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 276 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	101	2 602
Inre fond	285 703	268 070
Övriga kortfristiga skulder	0	3 804
<i>Summa Övriga skulder</i>	285 804	274 476

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	249 530	197 271
	Upplupna räntekostnader	9 848	11 909
	Övriga upplupna kostnader	173 112	105 273
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	432 490	314 453

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 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 Brf Byxkröken i Fagersta, org.nr. 779000-1221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxkröken i Fagersta 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Byxkröken i Fagersta 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 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 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Varjonmaa
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Byxkröken i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Hoonk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:02:43



Gun-Britt Sirén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:03:21



Farrokh Farrokhi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:04:23



Alice Ingalill Bergius-Sundman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:05:50



Hans Tomas Flink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:26:03



Ulla Lagerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:08:52



Evelin Heydeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:07:14



Inger Varjonmaa

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:33:16



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:51:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Byxkröken i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inger Varjonmaa

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:28:37



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:51:24



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.