



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Stensö i Nacka

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1434 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älta 18:1	1967-01-01	1967
Älta 18:2	1967-01-01	1967

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 592
38	förråd	178
135	p-platser	0
Totalt 493 objekt		26 770

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 95 st 2 rok, 160 st 3 rok, 32 st 4 rok, 32 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Louize Nyström	Ordförande	2023-07-12	
Sven Erik Hargeskog	Ledamot	2024-08-21	
Lars Ahlborg	Ledamot	2025-05-26	
Christina Ideborg	Ledamot	2025-05-26	2025-10-21
Paul Wetzenstein Ferm	Ledamot	2024-02-18	
Jessica Vesterlund Nyström	Ledamot	2024-08-21	2025-02-22
Paula Susan Utriainen	Ledamot	2023-07-12	
Cristina Gherman	Ledamot	2022-06-09	2025-05-26
Johan Sjöberg	Ledamot	2023-10-09	
Michaela Ekman	Ledamot	2025-05-26	
Josefine Pettersson	Ledamot	2024-08-21	2025-05-26
Sara Wennerström	Ledamot	2025-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paula Utriainen, Sven Erik Hargeskog, Lars Ahlborg, Michaela Ekman och Sara Wennerström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Louize Nyström, Sven Erik Hargeskog och Sara Wennerström.

Revisorer har varit: Else Westberg och Gunilla Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Sundh (ordförande), Susanne Karlsson och Sofie Mattsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt. Föreningsstämman beslöt om nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7,5% och styrlesen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

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 2025-05-01.

- 2025-04-01 höjdes avgiften med 7.5% för att täcka höjda avgifter av leverantörsavtal, el samt förbereda ekonomiskt inför det kommande balkongprojektet.
- Efter upphandling med flera olika aktörer har nytt avtal för förvaltning slutits med SBC vilket kommer hjälpa oss ekonomiskt. Övergång för de olika avtalen sker löpande under 2026.

- Höjningen av avgift för parkering aktualiserades under 2025 och även det nya samarbetet med partnern P-Service.
- Vi har löst problemet med de felköpta elbilsplattorna och strukturerat om till IMD för laddplatser.
- Styrelsen har reducerat de garageplatser som är hyrda av Wallenstam i Älta Centrum till verkligt avtal samt sagt upp resterande till 2026-05-31.
- Vi har sett över lånebilderna och jobbat hårt med Nordea för att lägga om våra lån med låga räntor.
- En el-upphandling har skett där vi bytt fondförvaltare till EON.
- Styrelsen har under 2025 beslutat att höja avgifterna för gym, bastu samt övernattningslägenhet.
- Under 2025 startade upphandling med olika aktörer för balkongprojektet vilket fortfarande är pågående.

Besiktningar 2025

- Under hösten 2025 genomfördes en besiktning av lekplatserna i området. Åtgärder genomförs för att följa lagar och regler gällande, bland annat skyltar kring lekplatser i enlighet med regelverk kring lekplatser.
- Under hösten 2025 genomfördes stadgeenliga fastighetssyn.

Planeringsmöten

Diverse planeringsmöten har skett löpande. Styrelsen arbetar i olika mindre grupper för hantering av hissar, förvaltare, balkongprojekt, hemsida m.m. för att avlasta styrelsemöten med det dagliga/veckovisa arbetet som måste utföras.

Informationskanaler till medlemmar

Föreningen informerar medlemmarna via de elektroniska anslagstavlor som är placerade i entréerna och via hemsidan www.hsb.se/stockholm/stenso.

Styrelsen planerar följande åtgärder under de närmaste tre åren:

Det främsta målet är att fortsätta arbeta för en hållbar ekonomi i föreningen vilket vi når genom att fortsätta hålla nere våra utgifter och kostnader under kommande år. Samtidigt måste underhållsplanen hållas för att undvika stora utgifter vid senare skede. Balkongerna är ett sådant ingrepp som måste göras. I samråd med projektledare och entreprenör kommer styrelsen arbeta för att hitta kostnadseffektiva lösningar som gagnar medlemmarna.

Vi fokuserar på följande områden för att nå föreningens mål:

- Allmänna utrymmen i husen. Försöka hitta billiga sätt att fräscha upp och hålla god ordning i våra gemensamma utrymmen.
- Hålla dialog med entreprenörer inför balkongprojekt och ha en långsiktig plan genom att se till att vi kan återställa utemiljön efter detta på ett effektivt och hållbart sätt.
- Fortsatt översyn av andrahandsuthyrning.
- Parkeringsplatser och garage: omförhandling av avtal samt sätta att laddplatser betalar självkostnadspris för sin förbrukade el.
- Renovering av tak och fasad behöver göras. Då balkongrenoveringar kräver byggnadsställningar runt husen passar vi på att renovera annat samtidigt då ställningar är en stor kostnad.
- Fortsätta se över gamla och nya avtal och hålla nere kostnaderna för föreningen
- Följa upp matavfalls- och sophantering.

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 423 och under året har det tillkommit 29 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 419.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	188	161	156	196
Skuldsättning, kr/kvm	8 284	8 386	8 471	8 521	7 823
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 340	8 425	8 511	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	10	11	10
Energikostnad, kr/kvm	269	276	234	254	219
Årsavgifter, kr/kvm	1 032	1 014	899	788	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	1 067	971	822	826
Nettoomsättning, tkr	28 433	28 391	25 028	22 900	22 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	-934	-1 070	-4 157	-2 559	2 052
Soliditet, %	16	16	16	17	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 122 730 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 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	2 805 900	0	0	2 805 900
Underhållsfond, kr	27 702 142	0	4 123 083	31 825 225
S:a bundet eget kapital, kr	30 508 042	0	4 123 083	34 631 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 395 533	-1 069 864	-4 123 083	9 202 585
Årets resultat, kr	-1 069 864	1 069 864	-933 668	-933 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 325 669	0	-5 056 751	8 268 917
S:a eget kapital, kr	43 833 711	0	-933 668	42 900 042

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 343 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 917 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	13 325 668
Årets resultat, kr	-933 668
Reservation till underhållsfond, kr	-4 343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 917
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 268 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 268 917
------------------------------------	------------------

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	28 432 945	28 391 023	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 583	119 382	
Summa Rörelseintäkter		28 516 528	28 510 405	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-14 677 409	-14 456 961	
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 242 506	-1 020 163	
Personalkostnader	Not 6	-554 834	-515 287	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 936 846	-5 936 846	
Summa Rörelsekostnader		-22 411 596	-21 929 258	
Rörelseresultat		6 104 932	6 581 147	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	178 681	240 306	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 217 282	-7 891 317	
Summa Finansiella poster		-7 038 601	-7 651 012	
Resultat efter finansiella poster		-933 668	-1 069 864	
Resultat före skatt		-933 668	-1 069 864	
Årets resultat		-933 668	-1 069 864	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	255 530 455	261 378 051
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	535 500	624 750
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 045 595	28 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		257 111 550	262 031 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		257 112 250	262 032 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 686	4 639
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 152 413	4 160 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 471 760	2 472 079
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 767 859	6 637 261
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 500 000	6 001 044
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	6 001 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		346 222	43 931
<i>Summa Kassa och bank</i>		346 222	43 931
Summa Omsättningstillgångar		13 614 081	12 682 236
Summa Tillgångar		270 726 331	274 714 487

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 805 900	2 805 900
Fond för yttre underhåll		31 825 225	27 702 142
Summa Bundet eget kapital		34 631 125	30 508 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 202 585	14 395 533
Årets resultat		-933 668	-1 069 864
Summa Fritt eget kapital		8 268 917	13 325 668
Summa Eget kapital		42 900 042	43 833 710
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	81 272 253	138 852 522
Summa Långfristiga skulder		81 272 253	138 852 522
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	140 493 983	85 193 714
Leverantörsskulder		338 907	1 416 056
Skatteskulder		45 890	60 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 863 239	1 815 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 812 017	3 542 744
Summa Kortfristiga skulder		146 554 036	92 028 255
Summa Skulder		227 826 289	230 880 777
Summa Eget kapital och skulder		270 726 331	274 714 487

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 104 932	6 581 147
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 936 846	5 936 846
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 936 846	5 936 846
Erhållen ränta	187 782	222 493
Erlagd ränta	-7 184 674	-7 867 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 044 886	4 872 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	884 940	-1 309 039
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-807 096	-426 667
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	77 844	-1 735 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 122 730	3 137 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 016 845	-28 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 016 845	-28 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 280 000	-2 280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 280 000	-2 280 000
Årets kassaflöde	1 825 885	828 285
Likvida medel vid årets början	10 142 018	9 313 732
Likvida medel vid årets slut	11 967 903	10 142 018

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 341 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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	26 992 614	25 554 900
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	446 250	1 695 427
	Hyror lokaler	20 001	19 911
	Hyror garage och parkeringsplatser	786 895	999 000
	Hyror förbrukningsbaserad	4 946	0
	Hyror övrigt	140 793	140 428
	Övriga primära intäkter	183 238	164 331
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 574 737	28 573 997
	Hysesbortfall	-21 768	-62 950
	Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
	<i>Summa</i>	-141 792	-182 974
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 432 945	28 391 023

I årsavgifter bostäder andelsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	80 955	63 272
	Övriga sekundära intäkter	2 628	56 110
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 583	119 382

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 330 635	-3 029 451
	Snö och halk-bekämpning	-223 996	-460 084
	Reparationer	-1 008 403	-975 358
	Planerat underhåll	-219 917	-145 624
	Försäkringsskador	-185 352	-143 433
	El	-2 192 616	-2 808 418
	Uppvärmning	-2 845 876	-2 162 294
	Vatten	-2 161 773	-2 398 700
	Sophämtning	-631 911	-649 369
	Fastighetsförsäkring	-413 872	-410 092
	Kabel-TV och bredband	-700 305	-665 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-571 030	-533 930
	Övriga driftkostnader	-191 725	-75 023
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 677 409	-14 456 961
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-667 250	-561 642
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-109 006	-54 514
	Administrationskostnader	-118 301	-125 811
	Extern revision	-51 740	-35 000
	Konsultkostnader	-99 469	-15 000
	Medlemsavgifter	-95 400	-95 400
	Föreningsverksamhet	-17 632	-57 428
	Övriga förvaltningskostnader	-83 709	-75 369
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 242 506	-1 020 163
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 000	-2 000
	Övriga arvoden	-412 732	-417 377
	Löner och övriga ersättningar	-2 129	-1 039
	Sociala avgifter	-89 286	-94 871
	Övriga personalkostnader	-33 687	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-554 834	-515 287

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 056	16 346
	Ränteintäkter placeringar	164 960	218 507
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 665	5 453
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	178 681	240 306
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	-7 215 609	-7 889 895
	Övriga räntekostnader	-1 673	-1 422
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 217 282	-7 891 317
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	297 166 857	297 166 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 035 801	17 035 801
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	328 714 693	328 714 693
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 336 642	-61 489 046
	Årets avskrivningar	-5 847 596	-5 847 596
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-73 184 238	-67 336 642
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 530 455	261 378 051
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	350 000 000	295 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 466 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	166 000 000	192 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	469 000	502 000
	<i>Summa</i>	517 935 000	488 233 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	229 992 000	229 992 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	229 992 000	229 992 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 640 277	1 640 277
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 640 277	1 640 277
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 015 527	-926 277
	Årets avskrivningar	-89 250	-89 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 104 777	-1 015 527
	<i>Utgående redovisat värde</i>	535 500	624 750
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	28 750	0
	Årets investeringar	1 016 845	28 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 045 595	28 750
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB & SBC	7 121 681	4 097 042
	Övriga fordringar	30 732	63 501
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 152 413	4 160 543
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	42 156	51 257
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 429 604	2 420 822
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 471 760	2 472 079
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 500 000	6 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	1 044
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	6 001 044

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>
Nordea	2,56%	2027-08-18	12 318 714	500 000
Nordea	2,32%	2026-01-27	75 000	0
Nordea	3,12%	2029-09-28	35 700 000	1 485 000
Nordea	2,29%	2026-12-29	35 700 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-16	49 233 983	280 000
Nordea	3,75%	2027-02-17	35 238 539	0
Nordea	4,37%	2026-06-18	53 500 000	600 000
			221 766 236	2 865 000

Långfristig del	81 272 253
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 985 000
Lån som ska konverteras inom ett år	138 508 983
Kortfristig del	140 493 983
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 865 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 460 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,56%	2027-08-18	12 318 714	500 000
Nordea	2,32%	2026-01-27	75 000	0
Nordea	3,12%	2029-09-28	35 700 000	1 485 000
Nordea	2,29%	2026-12-29	35 700 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-16	49 233 983	280 000
Nordea	3,75%	2027-02-17	35 238 539	0
Nordea	4,37%	2026-06-18	53 500 000	600 000
			221 766 236	2 865 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 985 000
Lån som ska konverteras inom ett år	138 508 983
Kortfristig del	140 493 983

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	12 544	-8 804
	Källskatt	1 800	0
	Inre fond	1 757 436	1 735 404
	Övriga kortfristiga skulder	91 459	88 454
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 863 239	1 815 054
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 412 078	2 214 785
	Upplupna räntekostnader	446 222	413 614
	Övriga upplupna kostnader	953 717	914 345
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 812 017	3 542 744

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-02.

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 Stensö i Nacka
Org.nr 714000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka 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 Stensö i Nackas 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 De förtroendevalda revisorernas 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 uppger, 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

Vi 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. Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Stensö i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Gunilla Larsson
Förtroendevald revisor

Else Westberg
Förtroendevald revisor

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Louize Nyström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:36:30



Sara Wennerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:49:24



Sven Erik Hargeskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:03:27



Michaela Ekman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:59:53



Paul Wetzenstein Ferm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:30:32



Paula Susan Utriainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 23:41:51



Johan Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:56:42



Lars Ahlborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 03:55:34



Else Westberg

Revisor

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



Gunilla Elisabe Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:41:05



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:29:21



Revisionsberättelse 2025

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

Else Westberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:05:35



Gunilla Elisabe Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:38:41



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:28:04



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.