



 Sparande 98 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 934 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 220 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 830 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Neptun i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
98 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

Inte tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 934 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
4 %

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
220 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
830 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 Neptun i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1270 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adress Ringvägen 14 och Ringvägen 18.
Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Meling 11:4	1964-01-01	1964
Släggan 2	1964-01-01	1964
Släggan 4	1964-01-01	1964
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 036
29	garageplatser	379
55	p-platser	0
Totalt 175 objekt		6 415

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 29 st 2 rok, 31 st 3 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	21,8 %	Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jakob Hägglund	Ordförande
Roger Andersson	Ledamot
Ann-Britt Eriksson	Ledamot
Anna Hägglund	Ledamot
Sandra Johansson	Ledamot
Eie Landquist	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Jakob Hägglund, ledamot Roger Andersson, ledamot Anna Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Ann-Britt Eriksson, Jakob Hägglund och Sandra Johansson.

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

Valberedning har varit: Jakob Hägglund (sammankallande), Ann-Britt Eriksson, Roger Andersson, Sandra Johansson samt Anna Hägglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Badrumsrenovering
2007	Enhetsmätning av el
2010	Målning av fasadplåtar
2014-2015	Byte cirkulationspumpar
2016-2017	Renovering tvättstugor
2017	Takrenovering
2017	Byte undercentraler
2018	Kameraövervakning och porttelefoni
2019	Trådlösa rumsgivare, byte radiatorer och ventiler
2020	Nya vatten- och avloppsledningar i hus 18
2021	Modernisering av hiss Ringvägen 14
2022	Värmepump och styrutrustning RVG. Byte av vattenslangar i samtliga toaletter, förebyggande för vattenskador
2023	Nya vatten- och avloppsledningar i hus 14
2023	Statuskontroll av föreningens lägenheter. Installation av fuktlarm i föreningens lägenheter.
2024	Byte balkonger
2025	Fasadrenovering

Under året har följande underhåll utförts:

Under 2025 färdigställdes arbetet med att byta ut föreningens balkonger och vi påbörjade och avslutade också arbetet med att säkra upp våra fasader sedan man under balkongrenoveringen noterat flera sprickor i fasaderna som krävde omedelbar åtgärd.

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

Arbetet med att byta våra balkonger och säkra upp våra fasader var mycket ansträngande för vår ekonomi. Styrelsen kommer följa den ekonomiska utvecklingen mycket noggrant de kommande åren för att se vad som är möjligt att utföra i underhållsväg framåt.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 25 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

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

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/neptun/>

Föreningens mailadress: styrelsen@brfneptunfagersta.se

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	98	211	216	66	148
Skuldsättning, kr/kvm	2 934	2 993	1 481	1 514	1 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 118	3 181	1 574	1 609	1 642
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	220	204	202	277	222
Årsavgifter, kr/kvm	830	821	794	718	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	95	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	805	797	788	712	689
Nettoomsättning, tkr	5 063	5 088	4 946	4 459	4 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	-770	635	824	-289	504
Soliditet, %	12	15	22	17	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader bland annat uppvärmning och reparationer framförallt i samband med skador.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	425 935	0	0	425 935
Underhållsfond, kr	2 872 655	0	-208 186	2 664 469
S:a bundet eget kapital, kr	3 298 590	0	-208 186	3 090 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-312 115	635 083	208 186	531 154
Årets resultat, kr	635 083	-635 083	-770 445	-770 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	322 968	0	-562 259	-239 291
S:a eget kapital, kr	3 621 558	0	-770 445	2 851 113

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 186 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	322 969
Årets resultat, kr	-770 445
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 186
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-239 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-239 290

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	5 063 246	5 087 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 644	27 286
Summa Rörelseintäkter		5 163 889	5 115 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 604 486	-2 862 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-800 779	-511 392
Personalkostnader	Not 6	-164 735	-147 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 020	-495 082
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-5 283 020	-4 016 888
Rörelseresultat		-119 131	1 098 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 745	118 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-683 059	-581 201
Summa Finansiella poster		-651 314	-463 038
Resultat efter finansiella poster		-770 445	635 083
Resultat före skatt		-770 445	635 083
Årets resultat		-770 445	635 083

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 497 200	19 896 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	105 316	120 361
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	38 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 602 516	20 055 026
Summa Anläggningstillgångar		21 602 516	20 055 026
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		310 418	208 362
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	750 317	3 336 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 533	205 618
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 260 268	3 750 558
Summa Omsättningstillgångar		1 260 268	3 750 558
Summa Tillgångar		22 862 784	23 805 584

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	425 935	425 935
Fond för yttre underhåll	2 664 469	2 872 655
Summa Bundet eget kapital	3 090 404	3 298 590

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	531 154	-312 115
Årets resultat	-770 445	635 083
Summa Ansamlad förlust	-239 291	322 969

Summa Eget kapital	2 851 114	3 621 559
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 646 371	7 682 093
Summa Långfristiga skulder		4 646 371	7 682 093

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 174 345	11 518 086
Leverantörsskulder		151 509	86 887
Skatteskulder		19 243	6 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	392 667	304 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	627 535	586 015
Summa Kortfristiga skulder		15 365 300	12 501 932

Summa Skulder		20 011 671	20 184 025
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 862 784	23 805 584
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-119 131	1 098 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	713 020	495 082
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	713 020	495 082
Erhållen ränta	31 745	118 163
Erlagd ränta	-694 321	-541 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 687	1 170 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-95 528	37 033
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	218 370	-163 105
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	122 842	-126 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 155	1 044 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 260 510	-9 700 490
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 260 510	-9 700 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-379 463	9 699 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-379 463	9 699 176
Årets kassaflöde	-2 585 818	1 042 799
Likvida medel vid årets början	3 328 260	2 285 460
Likvida medel vid årets slut	742 442	3 328 260

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:	15-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 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	7 556 701 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	4 799 354	4 704 441
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	209 899	249 992
	Hyror bostäder	6 888	2 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 552	204 944
	Hyror informationsöverföring	100	0
	Övriga primära intäkter	33 749	21 504
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 256 542	5 183 869
	Avgiftsbortfall	-160 574	-72 003
	Hysesbortfall	-32 722	-24 143
	<i>Summa</i>	-193 296	-96 146
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 063 246	5 087 723

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 676	9 208
	Övriga sekundära intäkter	93 968	18 078
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100 644	27 286

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-778 218	-676 930
	Snö och halk-bekämpning	-6 300	-30 761
	Reparationer	-242 523	-174 117
	Planerat underhåll	-384 186	-225 115
	Försäkringsskador	-304 623	0
	El	-284 499	-308 150
	Uppvärmning	-890 584	-793 890
	Vatten	-236 380	-204 419
	Sophämtning	-135 682	-130 800
	Fastighetsförsäkring	-63 071	-62 144
	Kabel-TV och bredband	-153 931	-153 907
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 420	-66 624
	Övriga driftkostnader	-38 071	-35 814
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 604 486	-2 862 670
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	-301 099	-281 289
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 197	0
	Administrationskostnader	-319 393	-160 072
	Extern revision	-19 650	-14 625
	Konsultkostnader	-16 215	0
	Medlemsavgifter	-30 750	-30 750
	Föreningsverksamhet	-8 794	-12 859
	Övriga förvaltningskostnader	-99 682	-11 797
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-800 779	-511 392
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 800	-80 000
	Revisionsarvode	-5 500	0
	Övriga arvoden	-47 050	-30 975
	Sociala avgifter	-39 385	-34 868
	Övriga personalkostnader	0	-1 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 735	-147 743

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	-697 975	-480 037
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 045	-15 045
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-713 020	-495 082
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	9 736	97 558
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 009	20 605
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 745	118 163
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	-681 654	-580 557
	Övriga räntekostnader	-1 405	-644
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-683 059	-581 201

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 207 573	20 273 989
	Ingående anskaffningsvärde mark	140 700	140 700
	Årets investeringar	0	9 933 584
	Omklassificeringar	2 298 635	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 646 908	30 348 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 451 733	-9 971 696
	Årets avskrivningar	-697 975	-480 037
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 149 708	-10 451 733
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 497 200	19 896 540
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 200 000	16 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	482 000	294 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	4 628 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 682 000	21 522 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 800 600	19 800 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 800 600	19 800 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	225 676	225 676
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	225 676	225 676
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-105 315	-90 270
	Årets avskrivningar	-15 045	-15 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-120 360	-105 315
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 316	120 361

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	38 125	271 219
Årets investeringar	2 260 510	0
Omklassificering till byggnad	-2 298 635	-233 094
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	38 125

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	742 442	3 328 260
Övriga fordringar	7 875	8 318
<i>Summa Övriga fordringar</i>	750 317	3 336 578

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>
Stadshypotek AB	3,14%	2028-09-01	2 167 464	57 040
Swedbank	1,80%	2026-04-28	913 626	18 184
Swedbank	3,05%	2026-04-28	1 411 359	49 092
Swedbank	2,98%	2026-05-28	4 863 632	90 912
Swedbank	3,00%	2026-05-28	4 863 632	90 912
Stadshypotek AB	4,68%	2026-09-01	2 000 516	21 056
Stadshypotek AB	4,14%	2027-10-30	819 093	31 200
Stadshypotek AB	4,01%	2027-10-30	892 144	10 140
Stadshypotek AB	4,14%	2027-09-30	889 250	23 200
			18 820 716	391 736

Långfristig del	4 646 371
Nästa års amortering av långfristig skuld	121 580
Lån som ska konverteras inom ett år	14 052 765
Kortfristig del	14 174 345
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	391 736
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 566 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

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

Depositioner	69 000	17 820
Momsskuld	14 020	8 889
Källskatt	0	26 250
Inre fond	203 468	213 791
Övriga kortfristiga skulder	106 179	37 631
<i>Summa Övriga skulder</i>	392 667	304 381

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	405 175	385 237
Upplupna räntekostnader	92 415	103 677
Övriga upplupna kostnader	129 945	97 101
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 535	586 015

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-27.

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 Neptun i Fagersta, org.nr. 779000-1270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Neptun 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 Neptun 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

Magdalena Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jakob Hägglund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 07:31:40



Sandra Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 21:32:06



Eje Landqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:30:12



Roger Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:12:22



Anna Hägglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:18:00



Ann-Britt Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:06:45



Magdalena Helena Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 09:00:15



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 17:59:07



Revisionsberättelse 2025

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

Magdalena Helena Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 08:57:59



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 17:58:44



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.