



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 521 kr/kvm	 Investeringsbehov 342 kr/kvm	 Skuldsättning 4 369 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 137 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 002 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Solhem i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
521 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

Föreningen har stora planerade underhålls- och investeringsåtgärder från 2028 och framåt med bl.a fönsterbyte, fasadmålning och relining av avlopp mm vilket kräver högt sparande för att undvika alltför betungande lånefinansiering.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
342 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

Värdet baseras på föreningens 50 åriga underhållsplan. Se även kommentar under nyckeltal ”Sparande”

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 369 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

Brf Solhem har en relativt låg skuldsättning tack vare de stora extra amorteringar som gjorts de senaste 10 åren. Skuldsättningen kommer dock sannolikt att åter öka något när de stora underhålls- och investeringsåtgärderna genomförs i slutet av decenniet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 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

Genom den låga skuldsättningen blir ju också räntekänsligheten relativt låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
137 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

Föreningen har jobbat strategiskt och fokuserat med att sänka energikostnaderna, bl.a genom införandet av IMD samt utbyte av all belysning till energisnåla alternativ. Det har gett stora effekter både ekonomiskt och miljömässigt sedan dess.

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

Föreningen har inte någon tomträtt

NYCKELTAL



Årsavgift
1 002 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

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av underhållsbehov och investeringar.

Sedan 2023 innehåller årsavgiften också, på grund av ändrade redovisningsregler, kostnaden för IMD avseende vatten, varmvatten, fjärrvärme samt kostnader för informationsöverföring.

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 Solhem i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716408-9182 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fingersvampen 1	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Borätternas försäkring (Söderberg & Partners), from 2025-01-01. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 431
29	garageplatser	500
37	p-platser	0
Totalt 115 objekt		4 931

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 2 rok, 14 st 3 rok, 7 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ronny Thörnkvist	Ordförande	2018-08-07
Carina Bärkroth	Ledamot	2023-06-30
Nisad Mustafic	Ledamot	2010-06-30
Jesper Vedebrand	Ledamot	2015-06-30
Ann-Christin Karlsson	HSB Ledamot	2024-02-28
Emili Van Huizen	Ledamot	2025-06-12
Jonathan Molin	Ledamot	2022-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Thörnqvist, Jesper Vedebrand, Carina Bärkroth och Jonathan Molin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Thörnkvist, Carina Bärkroth, Jesper Vedebrand och Emili Van Huizen.

Revisorer har varit: Agneta Withfeldt med Jan Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jan Johansson (sammankallande) och Daisy Laporte, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2026, då föreningens sparande ligger i linje med underhållsplanen och kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, vilket bedöms möjliggöra finansiering av kommande underhållsåtgärder.

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.

Styrelsen har beslutat att bostadsrättsföreningen från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar K3 (BFNAR 2012:1). Övergången skedde i samband med upprättandet av årsbokslutet per 2025-12-31. Effekterna av övergången redovisas i Not 1.

Vi förbättrade dokumentationen av föreningens elanläggningar – ett krav för att kunna genomföra den obligatoriska elbesiktningen. Efter besiktningen har vi påbörjat åtgärderna, bland annat installation av överspänningsskydd i våra fyra elcentraler.
Inför Mölndal Energis övergång till effektabonnemang har vi även gjort flera åtgärder för att hålla nere framtida kostnader, exempelvis byte av fläktar, avveckling av ett elabonnemang och utbyte av några större elförbrukare.
Räddningstjänstens regler för förvaring i gemensamhetsgarage är strikta, och styrelsen har ett personligt ansvar vid kända brister som inte rättas till. Därför behövde vi genomföra omfattande åtgärder i flera garage: rensning av otillåten förvaring, förbättring av elkablage och brandskydd av vissa garageväggar.
Obligatorisk brandskyddsronnd har genomförts.

Under sommaren genomfördes en lekplatsbesiktning av en extern konsult. Veteranpoolen anlätades därefter för att åtgärda bristerna samt genomföra ytterligare förbättringar på andra ställen i området. I slutet av året fick även lekstugan ny inredning till glädje för våra yngsta.

Efter långdragna juridiska turer och ett ägarbyte hos måleriföretaget kunde äntligen den kvarstående garantimålningen från 2019 slutföras. I samband med detta byttes också rötskadade brädor och liknande.

Vi skrev ett nytt femårigt avtal med Telia angående kollektivt bredband och TV med sänkt pris, bättre kapacitet och villkor. Avtalet träder i kraft under första delen av 2026.

En radonmätning startade vid slutet av året och kommer att avslutas under första kvartalet 2026.

Under året startade vi uthyrning av reserverade platser i cykelförrådet

Information om flerårsöversikten gällande nyckeltal Årsavgifter, kr/kvm:

I avgiften inkluderas från och med 2023 på grund av ändrade redovisningsregler även förbrukningsbaserade avgifter som sker via individuell mätning, dvs vatten, värme och informationsöverföring.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2016	Omläggning av samtliga tak utfördes under försommaren 2016
2017	Lekplatsen renoverades med ny utrustning, bl.a ny klätterställning och rutschkana, Nya stora grillplatser skapades. En i det nedre området där den gamla grillen revs och en i det övre området.
2018	Trapphusen i fyrbohusen målades om
2019	IMD - Individuell Mätning och Debitering av vatten infördes januari 2019, Ommålning av alla hus gjordes
2020	Dagisängen som var servitutsbelastad och som därför ej kunde nyttjas fullt ut av föreningen såldes till kommunen genom beslut på extrastämma 2020.
2021	Föreningslokalen renoverades genom ommålning och rejäl golvvård. Vi fick också nya kyl och frys på plats. Nya låsbara vägbommar monterades både till övre och nedre området 2021 vilket väsentligt minskat biltrafiken. Ny utomhusbelysning sattes upp på olika ställen i området 2021 för ökad trivsel och trygghet
2023	Laddstationer för elbilar togs i bruk 2023. Förstärkt brandskydd i våra garagelängor 2023. Först ut var "mellangaraget" eftersom vi i denna byggnad har störst värden i undercentral, maskinpark samt elbilsladdare. Soprummet och övriga garage har fått skivor som utgör skydd mot spridning av brand
2024	Nya stadgar har antagits på två stämmor, 2023 och 2024. En ny Krishanteringsplan har skapats och kommunicerats till alla medlemmar 2024. Utsedda till årets styrelse 2024 av Bostadsrätterna.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltytor, lagning/delvis 221 003 kr
2027	Avloppsledningar, rensning 73 660 kr, Garageportar målning 85 446 kr
2028	Exteriörbelysning stolpe 81 610 kr, Fönsterbyte 11 138 527 kr
2029	Fasad/målningsentreprenad 4 405 845 kr
2030	Exteriörbelysning byte 117 000 kr, Tvätt takpannor, stuprör, hängrännor 191 000 kr, granittrappor lagning, OVK 30 000 kr, Kanalfläkt byte 50 000 kr

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	521	598	521	538	479
Skuldsättning, kr/kvm	4 369	4 951	5 035	6 242	6 316
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 862	4 951	5 035	6 242	6 316
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	137	151	138	130	139
Årsavgifter, kr/kvm	1 002	973	909	770	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	89	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	1 061	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 827	4 655	4 482	4 279	4 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 210	1 830	1 555	1 621	1 378
Soliditet, %	42	40	37	29	26

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.

I avgiften inkluderas från och med 2023 på grund av ändrade redovisningsregler även förbrukningsbaserade avgifter som sker via individuell mätning, dvs vatten, värme och informationsöverföring.

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.

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	5 527 972	0	0	5 527 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 964 913	0	550 000	5 514 913
S:a bundet eget kapital, kr	10 492 885	0	550 000	11 042 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 868 755	1 830 058	-550 000	4 148 813
Årets resultat, kr	1 830 058	-1 830 058	1 209 681	1 209 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 698 813	0	659 681	5 358 494
S:a eget kapital, kr	15 191 698	0	1 209 681	16 401 379

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 698 813
Årets resultat, kr	1 209 681
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 358 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 358 494

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	4 827 020		4 654 769
Övriga rörelseintäkter		115 711		46 707
Summa Rörelseintäkter		4 942 731		4 701 476
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 743 038		-1 491 102
Övriga externa kostnader		-129 368		-139 071
Personalkostnader	Not 4	-141 707		-130 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 359 854		-759 959
Summa Rörelsekostnader		-3 373 967		-2 520 964
Rörelseresultat		1 568 764		2 180 512
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 641		70 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 724		-420 528
Summa Finansiella poster		-359 083		-350 454
Resultat efter finansiella poster		1 209 681		1 830 058
Resultat före skatt		1 209 681		1 830 058
Årets resultat		1 209 681		1 830 058



Balansräkning		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	31 340 720	33 083 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	383 240	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 723 960	33 083 814
Summa Anläggningstillgångar		31 723 960	33 083 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-1	930
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 122 632	1 201 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	97 452	74 447
Summa Kortfristiga fordringar		1 220 083	1 276 997
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 650 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 650 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		104 957	1 577 948
Summa Kassa och bank		104 957	1 577 948
Summa Omsättningstillgångar		6 975 040	4 854 946
Summa Tillgångar		38 698 999	37 938 759

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 527 972	5 527 972
Fond för yttre underhåll	5 514 913	4 964 913
Summa Bundet eget kapital	11 042 885	10 492 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 148 813	2 868 755
Årets resultat	1 209 681	1 830 058
Summa Fritt eget kapital	5 358 494	4 698 813

Summa Eget kapital	16 401 379	15 191 698
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	15 152 514	15 190 773
Summa Långfristiga skulder		15 152 514	15 190 773

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 389 768	6 747 345
Leverantörsskulder		143 142	169 061
Skatteskulder		5 969	4 828
Övriga kortfristiga skulder		3 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	603 177	635 054
Summa Kortfristiga skulder		7 145 106	7 556 288

Summa Skulder		22 297 620	22 747 061
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		38 698 999	37 938 759
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 568 764	2 180 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 359 854	759 959
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 359 854	759 959
Erhållen ränta	114 641	70 074
Erlagd ränta	-473 724	-420 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 569 535	2 590 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 497	292 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 605	46 784
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-75 103	339 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 494 432	2 929 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-395 836	-371 764
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395 836	-371 764
Årets kassaflöde	2 098 596	2 558 004
Likvida medel vid årets början	4 745 884	2 187 879
Likvida medel vid årets slut	6 844 480	4 745 884

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 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 22 816 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 693 216	3 621 024
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	619 509	553 527
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	128 772	128 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	300 536	272 870
	Hyror förbrukningsbaserad	30 594	12 418
	Hyror övrigt	23 200	12 000
	Övriga primära intäkter	76 438	75 754
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 872 265	4 675 864
	Hysesbortfall	-45 245	-21 095
	<i>Summa</i>	-45 245	-21 095
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 827 020	4 654 769

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-177 679	-204 171
	Snö och halk-bekämpning	-53 670	-48 831
	Reparationer	-404 248	-65 842
	Planerat underhåll	0	-83 953
	El	-74 137	-55 869
	Uppvärmning	-471 761	-481 768
	Vatten	-130 866	-133 257
	Sophämtning	-112 635	-105 264
	Fastighetsförsäkring	-76 167	-78 401
	Kabel-TV och bredband	-143 935	-148 615
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 277	-77 069
	Övriga driftkostnader	-10 664	-8 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 743 038	-1 491 102

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-69 945
	Revisionsarvode	-2 000	-4 000
	Övriga arvoden	-3 500	-7 000
	Löner och övriga ersättningar	-15 375	-13 500
	Sociala avgifter	-30 432	-29 539
	Övriga personalkostnader	-2 200	-6 849
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 707	-130 833

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 179 474	49 179 474
	Ingående anskaffningsvärde mark	207 000	207 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	-553 722	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	48 832 752	49 386 474
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 302 660	-15 542 701
	Årets avskrivningar	-1 305 105	-759 959
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	115 733	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 492 032	-16 302 660
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 340 720	33 083 814
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 772 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 972 000	64 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 432 500	39 432 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 432 500	39 432 500

I samband med övergången till K3 har föreningen gjort en översyn av klassificeringen av anläggningstillgångar. Laddstolpar har omklassificerats från byggnad till maskiner och andra tekniska anläggningar (installationer), i enlighet med tillämpliga redovisningsprinciper.

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	696 745	143 023
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	696 745	143 023
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-258 756	-143 023
	Årets avskrivningar	-54 749	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-313 505	-143 023
	<i>Utgående redovisat värde</i>	383 240	0

I samband med övergången till K3 har föreningen gjort en översyn av klassificeringen av anläggningstillgångar. Laddstolpar har omklassificerats från byggnad till maskiner och andra tekniska anläggningar (installationer), i enlighet med tillämpliga redovisningsprinciper.

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	1 089 524	1 167 935
Övriga fordringar	33 108	33 685
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 122 632	1 201 620

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 452	74 447
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	97 452	74 447

Not 9 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>
SBAB,	1,15%	2027-08-16	5 598 075	40 000
SBAB,	2,74%	2026-09-23	2 050 000	0
SBAB,	2,81%	2029-09-13	2 427 146	88 737
SBAB,	1,31%	2028-09-25	7 393 009	136 979
SBAB,	2,70%	2026-09-15	1 964 483	40 000
Stadshypotek AB 5	2,66%	2026-12-01	2 109 569	90 120
			21 542 282	395 836
Långfristig del			15 152 514	
Nästa års amortering av långfristig skuld			265 716	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 124 052	
Kortfristig del			6 389 768	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			395 836	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 583 344	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,83%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	335 020	336 229
Övriga upplupna kostnader	268 157	298 825
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	603 177	635 054

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-24.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solhem i Mölndal, org.nr. 716408-9182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solhem i Mölndal 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Solhem i Mölndal 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Withfeldt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Solhem i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ronny Törnkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:01:39



Emili Van Huizen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:37:53



Jonathan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:00:35



Carina Bärkroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:30:54



Jesper Vedebrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:14:57



Ann-Christin Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:03:26



Agneta Withfeldt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 22:23:27



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:15:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Solhem i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agneta Withfeldt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:55:48



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:14:58



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.