



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kungsgården i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7587 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsgården 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsgården 1		1983
Totalt 1 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
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 172
127	garageplatser	1 270
Totalt 285 objekt		14 442

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 66 st 3 rok, 57 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Adamsen	Ordförande	2025-01-01	
Karin Persson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-07
Klas Qvarnström	Ledamot	2025-01-01	2025-05-07
Thomas Johansson	Ledamot	2025-05-07	
Anders Haraldsson	Ledamot	2025-01-01	
Marie Svensson	Ledamot	2025-01-01	
Mats Lundin	Ledamot	2025-05-07	
Mats Lundin	Suppleant	2025-01-01	2025-05-07
Pernilla Johansson	Ledamot	2025-01-01	
Marie Berg	Ledamot	2025-05-07	
Mattias Tuneskog	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Tommy Ardala	Ledamot	2025-05-07	
Petter Hansson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-07
Ola Lindblad	Suppleant	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Adamsen, Anders Haraldsen, Kristin Marie Svensson, Pernilla Johansson samt suppleanten Ola Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Persson, Klas Georg Qvarnström, Pernilla Johansson, Tommy Ardala och Andreas Adamsen.

Revisorer har varit: Lars-Åke Eklund med Stefan Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jesper Nickel (sammankallande) samt Hikimeta Smajic och Uno Persson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-22.

Under det gångna versksamhtesåret har
- Träfasader på boendehus med tillhörande förråd har genomgått underhåll och målats om.

- MSB har inspekterat våra tre skyddsrum där flera anmärkningar påtalades. Alla anmärkningar är åtgärdade och vi inväntar ny besiktning under våren 2026.
- Vårstädning med tillhörande förtäring till medlemmarna.
- Medlemsmöte hölls i november.
- Slutmontering av innertemperaturgivarna är klart. Nu pågår finjustering av värmesystemet.
- Allmänt trädgårdsarbete med klippning av gräsmattor, häckklippning, ansning av pilträd mm.
- Inspektion av vattenavrinning på husen; stuprör, hängrännor med tillhörande avrinningssil från balkonglådorna har genomgått och planering inför upphandling pågår.
- Förberedelser inför upphandling av fönsterbyte pågår.
- Förberedelser inför upphandling av ombyggnation av våra tre soprum för att infria SSAM:s nya krav på källsortering pågår.
- Allmän uppdatering av utomhusmiljön är en arkitet inkopplad för att ge föreningen råd.
- Tre tidigare soprum är under temporär tid nu avsedda som cykelrum inför stämmobeslut.
- Under året har omfattande underhåll av träfasader på boendehusen med tillhörande förråd gjorts. Dålig panel har bytts ut till ny, målartvätt, skrapning och målning har gjorts.
- På uppdrag från regeringen har MSB besiktigt våra tre skyddsrum. De har alla varit undermåliga och inte uppfyllt kraven. Alla skyddsrummen är nu åtgärdade enligt de anmärkningar som påtalades vid inspektionen och vi inväntar nu ny besiktning för godkännande. Arbetet har bestått i att montera ihop all utrustning, borra hål på angivna stället för skydd till element och lampor, bristfällig konstruktion av brun är åtgärdad, inbyggda skyddsörrar har öppnats upp för säkerställning av dess funktion, ventilationsaggregat är testade, el-installation av el som saknades är nu på plats mm. Detta medför att vissa av våra förråd har varit och till viss del fortsatt är begränsade till dess att slutinspektion skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Installation av bredband
2013	Byte av garageportar
2014	Byte av lägenheternas fläktsystem
2015 -2017	Byte till LED-belysning
2019	Energideklaration
2019-2021	Modernisering av våra tre hissar
2022	Målning av samtliga garage och förrådsbyggnader
2022	Reparation av träpanel på samtliga garage och förrådsbyggnader
2022	Lagning av spruckna asfaltytor.
2022	Byte tre torktumlare och en tvättmaskin.
2022-2023	Installation av laddstolpar för elbilar.
2023	Byte av vindskivor på alla 10 radhusen.
2024	Nytt styrsystem för fjärrvärme med sensorer i lägenheterna
2024	Nya varmvattenberedare och el-element i tvättstugor
2025	Underhåll av träfasader på boendehus med tillhörande förråd
2025	Uppdatering av skyddsrummen enligt gällande föreskrifter (MSB)

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

- 1 januari 2027 träder nya krav på källsortering kräver större soprum och därmed planeras ihopslagning av närliggande lokal för att möta dessa krav. Samtidigt görs en renovering av soprummen under 2026.
- Dagens konstruktion av vattenavrinningen från husen inkl. balkonglådor är undermålig. Omfattande genomgång och nyplaneinrg av hängrännor, stuprör samt tillkopplingspunkter för dränning planeras göras under 2026.
- Under 2026 planeras föreningens utomhusmiljö få en långsiktig plan till hur vi successivt kan förnya våra gemensamma utomhusmiljö. Ambitionen är att minska trädgårdsunderhåller genom att ha något färre häckar, ta

ned föräldrade träd och skapa plats för nya växter samt uppdatera lekplatser.

- Flera fönsterkarmar börjar ge vika och en större budget är avsatt att genomföra fönsterbyte inkl. altandörrar under 2027. Planering inför upphandlingen är påbörjad.
- Under 2033 planeras erforderliga åtgärder med byte eller piping av stammarna att göras.

Årtal	Åtgärd
2026	Ombyggnation av soprum - Nya krav på källsortering
2026	Byte av hänggrännor och stuprör samt viss modifiering för motverka dagens konstruktionsbrister
2028	Fönsterbyte
2033	Stamrenovering/Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	194	220	213	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 804	2 887	3 372	3 462	3 553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 075	2 887	3 372	3 462	3 553
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	172	161	159	153	144
Årsavgifter, kr/kvm	676	599	625	595	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	673	655	681	638	638
Nettoomsättning, tkr	9 723	9 456	8 839	8 409	8 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	963	907	876	-693	134
Soliditet, %	28	26	23	22	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 Årsavgifter ingår inte bredband.

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	3 621 999	0	0	3 621 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	71 594	0	-69 390	2 204
S:a bundet eget kapital, kr	3 693 593	0	-69 390	3 624 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 649 763	907 025	69 390	11 626 178
Årets resultat, kr	907 025	-907 025	962 897	962 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 556 788	0	1 032 287	12 589 075
S:a eget kapital, kr	15 250 381	0	962 897	16 213 278

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 462 390 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	11 556 788
Årets resultat, kr	962 897
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 390
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 589 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 589 075

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	9 723 483	9 455 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 723 983	9 455 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 538 323	-4 282 439
Underhåll enligt plan	Not 5	-462 390	-354 135
Övriga externa kostnader	Not 6	-611 942	-820 340
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-426 059	-454 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 578 483	-1 547 633
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 617 198	-7 459 202
RÖRELSERESULTAT		2 106 784	1 996 391
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 110	9 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 150 812	-1 097 846
Övriga finansiella poster	Not 9	-185	-750
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 143 888	-1 089 367
ÅRETS RESULTAT		962 897	907 025



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 202 686	55 063 487
Inventarier och installationer	Not 11	29 940	39 920
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 234 152	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 466 778	55 103 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 467 278	55 103 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 340	-840
Kundfordringar		0	4 675
Avräkningskonto HSB		3 028 547	3 096 170
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	18 678	18 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	344 004	284 882
Summa kortfristiga fordringar		3 389 890	3 403 339
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000
Summa omsättningstillgångar		3 389 890	4 203 339
SUMMA TILLGÅNGAR		58 857 168	59 307 246

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll	2 204	71 594
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 624 203	3 693 593
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 626 178	10 649 763
Årets resultat	962 897	907 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>	12 589 075	11 556 788
Summa eget kapital	16 213 278	15 250 381
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 594 668
<i>Summa långfristiga skulder</i>		18 594 668
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		21 903 956
Medlemmarnas inre fond	Not 18	178 101
Leverantörsskulder		481 271
Aktuell skatteskuld	Not 19	62 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	9 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 413 165
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		24 049 222
Summa skulder	42 643 890	44 056 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 857 168	59 307 246

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 106 784	1 996 391
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 578 483	1 547 633
Övriga poster	0	0
	<u>3 685 267</u>	<u>3 544 024</u>
Erhållen ränta	9 383	6 956
Erlagd ränta	-1 134 461	-1 149 650
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-185	-750
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 560 004</u>	<u>2 400 581</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 446	-13 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-234 542	178 035
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 269 016	2 565 425
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 941 854	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-49 900
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 941 854	-49 900
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 194 784	-2 719 784
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 194 784	-2 719 784
ÅRETS KASSAFLÖDE	-867 622	-204 259
Likvida medel vid årets början	3 896 170	4 100 429
Likvida medel vid årets slut	<u>3 028 547</u>	<u>3 896 170</u>
	-867 622	-204 259

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	41 400 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 906 364	8 646 864
Hysesintäkt garage och bilplatser	731 200	737 900
Hysesintäkt övrigt	17 800	10 600
Konsumtionsavgift el	34 946	19 727
Övriga intäkter i verksamheten	1 100	600
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 841	12 955
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 835	26 651
Övriga fakturerade kostnader	1 200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	197	297
	9 723 483	9 455 594
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och Tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	500	0
	500	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-283 404	-465 386
El	-277 106	-262 883
Uppvärmning	-1 493 451	-1 461 873
Vatten	-707 314	-600 867
Renhållning	-339 102	-270 559
TV, bredband, iptelefoni	-77 624	-58 493
Obligatoriska besiktningar	0	-3 563
Serviceavtal	-40 618	-17 213
Hissar serviceavtal & besiktning	-50 986	-49 122
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-297 400	-234 712
Försäkringar	-163 513	-160 233
Fastighetsskatt	-727 692	-695 260
Övriga driftskostnader	-80 113	-2 274
	-4 538 323	-4 282 439
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-65 391
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-5 974	0
Underhåll installationer	-456 416	-282 140
Underhåll huskropp utvändigt	0	-6 604
	-462 390	-354 135

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 637	-19 192
Övriga förvaltningskostnader	-454 716	-567 533
Kostnader andrahandsupplåtelser	-294	-859
Kostnader överlåtelse och panter	-21 970	-31 434
Föreningsverksamhet	-9 868	-4 646
Kontorsutrustning och -material	-7 365	-5 424
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-6 751
Konsulter	-11 797	-60 644
Förbrukningsinventarier	-1 284	-42 819
Medlemsavgifter HSB	-69 521	-67 780
Stämma och styrelse	-12 815	-13 258
Kundförluster m m	-4 675	0
	-611 942	-820 340
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-149 263	-141 593
Löner för anställda	-203 997	-236 639
Övriga arvoden	-6 390	-6 786
Revisionsarvode	-8 382	-8 173
Sociala avgifter	-58 027	-57 090
Utbildning	0	-4 375
	-426 059	-454 656
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 536 976	-1 506 126
Markanläggningar	-31 527	-31 527
Installationer och inventarier	-9 980	-9 980
	-1 578 483	-1 547 633
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrevsavgift	-185	-750
	-185	-750

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 315 887	82 315 887
Omklassificering		0
Årets investering byggnader	707 702	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	565 707	565 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 313 976	84 606 274

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 186 127	-27 680 001
Årets avskrivningar byggnader	-1 536 976	-1 506 126
Ingående avskrivningar markanläggningar	-356 660	-325 133
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 527	-31 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 111 290	-29 542 787

Utgående redovisat värde

54 202 686 55 063 487

Redovisade värden byggnader	52 300 486	53 129 760
Redovisade värden mark	1 724 680	1 724 680
Redovisade värden markanläggningar	177 520	209 047

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	41 550 000	27 450 000	69 000 000	69 000 000
Bostäder hyreshus	1984	83 000 000	30 000 000	113 000 000	103 000 000
Lokaler	1984	2 104 000	1 676 000	3 780 000	3 843 000
		126 654 000	59 126 000	185 780 000	175 843 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	72 226 000	72 226 000
varav i eget förvar	-21 157 000	-21 157 000
Summa ställda säkerheter	51 069 000	51 069 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	390 269	340 369
Årets investeringar	0	49 900
Årets försäljning, utrangering	-14 644	0
Utgående anskaffningsvärden	375 625	390 269
Ingående avskrivningar	-350 349	-340 369
Årets avskrivningar	-9 980	-9 980
Årets försäljning, utrangering	14 644	0
Utgående avskrivningar	-345 685	-350 349
Utgående redovisat värde	29 940	39 920
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Årets Investering	1 234 152	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 234 152	0
Pågående nyanläggningar avser renovering fasader med tillhörande förråd i marklägenheter och planeras vara klara 2026. Till en total utgift av 1 265 402 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år.		
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	18 678	18 453
	18 678	18 453
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	164 429	163 513
Förutbetalad kabel-TV och bredband	494	14 321
Förutbetalad fastighetsskötsel	35 136	27 333
Upplupen intäkt el, värme, vatten	11 371	2 371
Upplupna ränteintäkter	0	2 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 574	75 071
	344 004	284 882

2025-12-31 2024-12-31

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-28	0	800 000
			0	800 000

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		2,78%	2026-05-11	7 500 000	200 000
SBAB (SCBC)		3,45%	2029-01-19	2 099 438	100 000
Stadshypotek AB		1,39%	2026-10-30	5 768 429	250 000
Stadshypotek AB		1,30%	2026-01-30	7 985 527	94 784
Stadshypotek AB		3,99%	2027-10-30	7 000 000	250 000
Stadshypotek AB		4,29%	2028-10-30	10 145 230	300 000
				40 498 624	1 194 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 594 668

Nästa års amortering av långfristig skuld 650 000

Lån som ska konverteras inom ett år 21 253 956

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 21 903 956

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 779 136

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 524 704

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	178 101	201 463
Uttag	0	-23 363
	178 101	178 101

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 929	55 221
Slutskatteskuld föregående år	4	4
	62 933	55 225

	2025-12-31	2024-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	3 496	4 914
Arbetsgivaravgifter	1 880	2 341
Övriga kortfristiga skulder	4 420	4 420
	9 796	11 675

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	103 310	109 152
Upplupna sociala avgifter	32 460	34 296
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	287 662	288 913
Upplupna räntekostnader	144 086	127 735
Upplupen revision	17 768	17 381
Upplupen fastighetsförvaltning	2 346	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	825 533	770 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 984
	1 413 165	1 358 355

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-05 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Haraldsson	Andreas Adamsen	Kerstin Marie Svensson
Marie Berg	Mats Lundin	Mattias Tuneskog
Pernilla Johansson	Thomas Johansson	Tommy Ardala

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars-Åke Eklund	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö, org.nr. 716403-7587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Åke Eklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Andreas Adamsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:15:53



Marie Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:57:01



Tommy Ardala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:20:49



Kerstin Marie Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:31:31



Mattias Tuneskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:59:41



Mats Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:33:18



Anders Haraldsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:40:49



Pernilla Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 22:23:33



Thomas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:30:28



Lars-Åke Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:47:36



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:01:16



Revisionsberättelse 2025

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

Lars-Åke Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:42:09



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:01:00



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.