Årsredovisning 2025

HSB Brf Äsperöd i Uddevalla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA STÖREN 3,5,6,7	1959-01-01	1959-1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 792
67	garageplatser	1 374
50	lokaler och förråd (hyresrätter)	498
159	p-platser	0
Totalt 558 objekt		**17 664**

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 168 st 2 rok, 49 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Gustafsson	Ordförande
Ove Lislerud	Ledamot
Helena Söderqvist	Ledamot
Mikael Kavleskog	Ledamot
Anneli Henriksson	Ledamot
Beatrice Wallberg	Ledamot
Elias Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Gustafsson, Helena Söderqvist, Elias Karlsson och Mikael Kavleskog.

Firman tecknas två i förening av Helena Söderqvist, Anneli Henriksson, Beatrice Wallberg och Mikael Gustafsson.

Revisorer har varit: Lisbeth Skoglar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lillemor Blom (sammankallande), Kahrina Blom samt Dennis Jensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-02. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var att avyttra mark till Uddevalla Kommun som ska förlänga befintlig busshållplats.
Stämman beslutade enligt ärende.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var att dra tillbaka beslut om avyttring mark som togs på föregående stämma och i stället via servitut upplåta rätten för del av fastigheter Stören 6 och Stören 7 till Uddevalla Kommun.
Stämman beslutade enligt ärende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-28.

Aktiviteter som gjorts under året
Under året har förberedelsearbete inför dränering fortskridit. Då det är ett omfattande arbete hanteras det av byggprojektledare på HSB. Styrelsen har haft möte med projektledaren under februari 2025. Styrelsen utsåg Owe Lislerud till representant från styrelsen i dialogen med projektledaren. Tillsammans med projektledaren har han räknat på de fakturor som inkommit på förberedelsearbetet och föreningen har efter detta fått tillbaka ca 50 000 kr. Anledningen är att leverantören lagt 360 timmar på arbetet utan att leverera så mycket resultat. Föreningen driver nu projektet mer aktivt

mot samtliga leverantörer även om just dräneringsprojektet är pausat.

Styrelsen hade under planeringsmöte med byggprojektledaren en genomgång kring vilka större underhållsåtgärder som vi behöver genomföra kommande år och har mot bakgrund av detta bestämt att först åtgärda tak, därefter fasader och sist dränering. Vi har också påbörjat arbetet inför att byta ut resterande garageportar, detta kommer att ske under början av 2026.

Container har hyrts in under en vecka under våren respektive under hösten för att ge alla medlemmar möjligheten att göra sig av med skräp. Under hösten så genomfördes också en större rensning av föreningens olika utrymmen så som förråd, serviceutrymmen och främst det gamla pannrummet. Kostnaden för allt detta landade på 17 816 kronor. Flera mindre förråd har efter detta kunnat hyras ut till medlemmar. En rensning av samtliga cykelrum har också genomförts under året.

Uddevalla kommun kontaktade oss i början av året då de ville förlänga busshållplatsen vid Rosenhäll för att kunna trafikera med längre bussar. Till en början önskade de köpa en bit av föreningens mark och då stämmobeslut krävs inför försäljning anordnades extrastämma 2 juli. I samband med att kommunen lämnade in handlingarna till Lantmäteriet visade det sig att detaljplanerna inte går att förena i ett köp, varför servitut istället föreslogs. Ny stämma anordnades 5 november som röstade ja till förslaget. Föreningen erhöll 110 000 kronor för avtalet och under hösten genomfördes markarbetet. Busshållplatsen stod klar i december.

Föreningen har under året installerat ett nytt styrsystem för värme och varmvatten som driftsattes under sommaren. Det har ungefär samma funktion som det gamla men med mer moderna komponenter som det går att hitta reservdelar till. Arbetena gick mycket bra och prislappen blev något lägre än den budget som gjordes, kostnaden blev 985 080 kronor. Vi har också tecknat ett serviceavtal på våra fjärrvärmecentraler.

Redovisning av energiförbrukning:

- Fjärrvärme 1 819 054 kWh (2024: 1 975 877), (2023: 1 896 007)
- El 155 037 kWh (2024: 165 706 kWh), (2023: 167 139 kWh)
- Vatten 16 880 M³ (2024: 17 027 M³), (2023: 17 147 M³)

Styrelsen har aktivt arbetat med att följa upp boendes klagomål kring störningar från grannlägenheter.

Styrelsen har sedan tidigare fattat inriktningsbeslut kring att begränsa antalet andrahandsuthyrningar. Två av de medlemmar som nekats att upplåta sina lägenheter i andra hand överklagade föreningens beslut till Hyres- och arrendenämnden. Vid båda gångerna var skälet i ansökningarna ”svårsåld lägenhet”. I det första ärendet hann lägenheten säljas till utgångspriset innan saken prövades och i det andra ärendet dömde Hyres- och arrendenämnden till föreningens fördel och nekade uthyrning i andrahand. Tyvärr har detta inneburit en hel del juridiska kostnader, ca 97 000 kronor, för föreningen men vi hoppas och tror att det kommer att vara värt det i längden.

Styrelsen har fortsatt med systematiskt brandskyddsarbete och att inventera och åtgärda föreningens skyddsrum. Vi har under året haft representant från räddningstjänsten på plats som genomfört en kontroll av framkomligheten för brandfordon på området.

Styrelsen har också jobbat aktivt med utemiljön, dock med hänsyn till kommande arbeten. Lekplatser har målats och fräschats upp, en pergola har byggts på en av gårdarna och ljusslingor hängts upp på flera gårdar. Vi satsade också extra på julbelysningen på flera gårdar. Pergolan kostade 9259 kr i materialkostnad.

Styrelsen har genomfört enkät internt för att utvärdera styrelsearbetet. Den delas också med valberedningen som ett underlag för deras arbete.

Vi har under året fortsatt arbetat med att följa upp och utvärdera de avtal föreningen har, främst de med HSB.

Flera ledamöter i styrelsen och övriga förtroendevalda har även i år genomfört utbildningar, främst ordnade av HSB. Vi har också gett medlemmarna möjlighet att delta på HSB:s medlemsutbildning “Att bo i Brf” som har visats på storbild i föreningslokalen.

Årsstämma genomfördes 14 maj 2025. 63 röstberättigade medlemmar var representerade. I enlighet med HSB Kod så genomfördes medlemsmöte i oktober där ca 30 medlemmar närvarade. Styrelsen har också under året efter varje

styrelsemöte redovisat aktuella ämnen i en skrivelse som satts upp i trapphusen och på föreningens hemsida.

Grillfesten i augusti genomfördes i år inomhus på grund av regn. Nästan 50 deltagare kom. Drygt 30 personer kom på luciafikat i december.
Bokcirkel har under året anordnats i föreningslokalen.

Budgetarbetet tar höjd för kommande underhållsarbete och underhållsplanen har löpande reviderats. Avgiftsförändring från årsskiftet 25/26 medför höjning av lägenheter, garage och förråd med 3 % vardera. Parkeringsplatser lämnas oförändrade. Styrelsen har beslutat att betala av resterande bolån (på ca 2,4 miljoner) och föreningen är från januari 2026 skuldfria, en bra grund inför kommande omfattande projekt.

Årsstämma 2026 är planerad till 6 maj.

Årtal	Åtgärd
1994/1995	Yttertak och fönsterbyte
1994/1995	Utbyggnad av balkonger
2005/2006	Stamrenovering
2005/2006	Byte av lägenhetsdörrar
2005/2006	Uppgradering el
2017	Byte entrédörrar
2025	Nytt styrsystem för fjärrvärmecentraler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av yttertak och reparation av fasader.
Forsatt dränering av hela området.
Filmning, spolning och relining av liggande rör i betongplatta.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 317 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 315.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	254	332	178	202
Skuldsättning, kr/kvm	136	158	468	504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	152	177	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	197	266	176	165
Årsavgifter, kr/kvm	809	1 127	666	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	1 119	719	686
Nettoomsättning, tkr	13 846	19 505	11 335	11 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 458	3 991	1 734	2 306
Soliditet, %	83	80	65	60

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med andra år.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 077 610	0	0	1 077 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 576 317	1 059 000	1 387 048	17 022 365
S:a bundet eget kapital, kr	**15 653 927**	**1 059 000**	**1 387 048**	**18 099 975**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 697 542	2 932 165	-1 387 048	4 242 659
Årets resultat, kr	3 991 165	-3 991 165	3 458 474	3 458 474
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 688 707**	**-1 059 000**	**2 071 426**	**7 701 133**
S:a eget kapital, kr	**22 342 634**	**0**	**3 458 474**	**25 801 108**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 760 000 kr samt ianspråktagande skett med 372 952 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	5 629 707
Årets resultat, kr	3 458 474
Reservation till underhållsfond, kr	-1 760 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	372 952
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 701 133**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 701 133**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 846 078	19 505 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 376	261 295
Summa Rörelseintäkter		**13 979 454**	**19 766 777**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 416 175	-13 385 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 996	-1 466 984
Personalkostnader	Not 6	-223 419	-343 302
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-652 462	-912 967
Summa Rörelsekostnader		**-10 732 052**	**-16 108 754**
Rörelseresultat		**3 247 402**	**3 658 023**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235 347	386 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 276	-52 974
Summa Finansiella poster		**211 071**	**333 143**
Resultat efter finansiella poster		**3 458 474**	**3 991 166**
Resultat före skatt		**3 458 474**	**3 991 166**
Årets resultat		**3 458 474**	**3 991 166**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 707 111	15 303 930
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	105 844	176 406
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	577 977	364 694
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 390 932**	**15 845 030**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**16 391 432**	**15 845 530**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 333	8 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 729 396	1 162 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	451 253	452 199
Summa Kortfristiga fordringar		**5 186 982**	**1 622 852**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	9 500 000	10 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**9 500 000**	**10 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 793	7 487
Summa Kassa och bank		**9 793**	**7 487**
Summa Omsättningstillgångar		**14 696 774**	**12 130 339**
Summa Tillgångar		**31 088 206**	**27 975 869**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 077 610	1 077 610
Fond för yttre underhåll		17 022 365	14 576 317
Summa Bundet eget kapital		**18 099 975**	**15 653 927**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 242 659	2 697 542
Årets resultat		3 458 474	3 991 165
Summa Fritt eget kapital		**7 701 133**	**6 688 707**
Summa Eget kapital		**25 801 108**	**22 342 634**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 398 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**2 398 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 398 000	400 000
Leverantörsskulder		366 375	322 002
Skatteskulder		36 916	41 858
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	951 679	1 020 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 534 128	1 450 778
Summa Kortfristiga skulder		**5 287 098**	**3 235 235**
Summa Skulder		**5 287 098**	**5 633 235**
Summa Eget kapital och skulder		**31 088 206**	**27 975 869**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 247 402	3 658 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	652 462	912 967
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**652 462**	**912 967**
Erhållen ränta	235 347	386 117
Erlagd ränta	-24 296	-52 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 110 915**	**4 904 132**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 599	-62 588
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	53 884	287 033
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**45 285**	**224 445**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 156 200**	**5 128 577**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 198 363	-269 881
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 198 363**	**-269 881**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-4 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-4 600 000**
Årets kassaflöde	**2 557 837**	**258 696**
Likvida medel vid årets början	**11 641 890**	**11 383 194**
Likvida medel vid årets slut	**14 199 727**	**11 641 890**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	145 tkr
Förändring jämfört med föregående år	145 tkr

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte 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	2023-07-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 146 644	17 486 090
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	626 040	313 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 065 228	1 495 591
	Hyror förbrukningsbaserad	42 290	0
	Hyror övrigt	77 207	130 235
	Övriga primära intäkter	58 158	184 894
	Summa Bruttoomsättning	**14 015 567**	**19 609 830**
	Hyresbortfall	-99 924	0
	Avsatt till inre fond	-69 565	-104 347
	Summa	**-169 489**	**-104 347**
	Summa Nettoomsättning	**13 846 078**	**19 505 483**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	185 262
	Övriga sekundära intäkter	133 376	76 033
	Summa Övriga rörelseintäkter	**133 376**	**261 295**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 489 234	-4 115 966
	Snö och halk-bekämpning	-7 874	0
	Reparationer	-327 306	-1 562 733
	Planerat underhåll	-372 952	-952 715
	Bevaknings kostnader	0	-20 290
	El	-438 316	-622 447
	Uppvärmning	-1 864 789	-2 502 196
	Vatten	-1 173 170	-1 582 189
	Sophämtning	-349 193	-409 910
	Fastighetsförsäkring	-236 908	-321 184
	Kabel-TV och bredband	-640 217	-472 203
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-493 306	-463 650
	Övriga driftkostnader	-22 911	-360 019
	Summa Driftskostnader	**-9 416 175**	**-13 385 502**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 177	-45 692
	Administrationskostnader	-150 674	-24 958
	Extern revision	-35 360	-28 755
	Konsultkostnader	-3 196	-20 570
	Medlemsavgifter	-135 593	-195 201
	Föreningsverksamhet	-28 955	-20 349
	Övriga förvaltningskostnader	-77 041	-1 131 459
	Summa Övriga externa kostnader	**-439 996**	**-1 466 984**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-142 673	-280 908
	Revisionsarvode	0	-5 667
	Övriga arvoden	-34 256	-4 726
	Sociala avgifter	-44 240	-51 376
	Utbildning	-2 250	-625
	Summa Personalkostnader	**-223 419**	**-343 302**

Föreningen har inga anställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-573 690	-794 810
	Avskrivning på markanläggning	-8 209	-12 313
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-70 563	-105 844
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-652 462**	**-912 967**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 807 677	52 415 421
	Ingående anskaffningsvärde mark	613 275	613 275
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	255 862	255 862
	Årets investeringar	985 080	269 881
	Årets försäljningar/utrangeringar	-554 204	0
	Omklassificeringar	0	122 375
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**54 107 690**	**53 676 814**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-38 372 883	-37 565 760
	Årets avskrivningar	-581 899	-807 123
	Återförda avskrivningar	554 204	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-38 400 578**	**-38 372 883**
	Utgående redovisat värde	**15 707 112**	**15 303 931**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 561 000	1 623 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 394 000	895 000
Summa	**165 955 000**	**174 518 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
Varav i eget förvar	-21 000 000	-21 000 000
Ställda säkerheter	**21 000 000**	**21 000 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 317 018	1 317 018
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 317 018**	**1 317 018**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 140 612	-1 034 768
	Årets avskrivningar	-70 563	-105 844
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 211 175**	**-1 140 612**
	Utgående redovisat värde	**105 844**	**176 406**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	364 694	487 069
	Årets investeringar	213 283	0
	Omklassificering till byggnad	0	-122 375
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**577 977**	**364 694**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 689 935	1 134 404
	Övriga fordringar	39 461	28 231
	Summa Övriga fordringar	**4 729 396**	**1 162 635**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 253	452 199
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**451 253**	**452 199**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	9 500 000	10 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**9 500 000**	**10 500 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	9 793	7 487
	Summa Kassa och bank	**9 793**	**7 487**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB Bolån AB	0,91%	2026-01-28	2 398 000	2 398 000
			2 398 000	**2 398 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 398 000
Kortfristig del	2 398 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	21 394
Momsskuld	4 849	0
Källskatt	0	31 137
Inre fond	945 328	953 477
Övriga kortfristiga skulder	1 502	14 589
Summa Övriga skulder	**951 679**	**1 020 597**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 183 904	1 140 298
Upplupna räntekostnader	121	141
Övriga upplupna kostnader	350 103	310 339
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 534 128**	**1 450 778**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har i januari 2026 slutbetalat det sista fastighetslånet, vilket innebär att föreningen numera är i princip skuldfri. Detta förväntas påverka föreningens räntekostnader positivt framöver.

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 2026-04-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla 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 Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Skoglar
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mikael Gustafsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:55:15

Elias Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:47:24

Ove Lislerud
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:05:49

Beatrice Wallberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:42:15

Mikael Kavleskog
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:58:28

Anneli Henriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:57:40

Eva Helena Elisabeth Söderqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:08:02

Lisbeth Skoglar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:54:28

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:35:06

Revisionsberättelse 2025

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

Lisbeth Skoglar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:52:34

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:33:03

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.