



Årsredovisning 2025

HSB Brf Flädern i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Flädern i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1729 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Capella 1	1982-06-30	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 463
115	garageplatser	1 590
43	p-platser	0
Totalt 315 objekt		15 053

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 53 st 3 rok, 62 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Miler	Ordförande	2014-05-21	
Rune Erlandsson	Ledamot	2013-06-04	2025-06-17
Britta Elisabet Berglund	Ledamot	2024-06-12	
Inga-Lill Noré	Ledamot	2017-05-31	2025-06-17
Roland Jonsson	Ledamot	2025-03-09	
Christine Österberg	Ledamot	2023-06-15	
Alex Altson	Ledamot	2024-06-12	2025-03-09
André Johansen	Ledamot	2024-10-02	
Anders Cedvall	Ledamot	2023-06-15	2025-06-17
Joakim Bergqvist	Ledamot	2024-06-12	2025-06-17
Lena Gahnström	Ledamot	2025-06-17	
Christian Vellerborn	Ledamot	2025-06-17	
Julia Brottman	Ledamot	2025-06-17	
Anahita Sadat	Ledamot	2025-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Arne Miler och Christine Österberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britta Elisabet Berglund, Arne Miler, Christine Österberg, André Johansen och Julia Brottman.

Revisorer har varit Vanessa Campusano och Bo Ek valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Fadi Botoros (sammankallande) och Julia Reinhart Granberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls och investeringsbehov. Underhållsplanen uppdaterades senast under april månad 2025 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens investeringsbehov uppgår till 213 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-10.

Ekonomi

Årsavgifterna för 2025 förblev oförändrade, avgiften för bostadslägenhetsyta uppgår till 928 kr/kvm. Garage- och parkeringsavgifterna förblev även de oförändrade. Styrelsen bedömde att en höjning av avgifter ej krävdes för att klara den upprättade underhållsplanen.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen den 31/12 2025 till 63,5 MSEK, vilket är en minskning med 3 MSEK, jämfört med utgående skuld den 31 december 2024.

I takt med den ökade amorteringen har skuldsättningen minskat, vilket har varit positivt med hänsyn till det höjda ränteläget samtidigt som räntekänsligheten sjunkit och soliditeten stärkts.

Under 2025 har sex befintliga lån omsatts till ett sammanlagt belopp på ca 31 MSEK.

Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-02-25 (3,4 MSEK) ändrades från 4,19% till 2,72%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-04-25 (5,1 MSEK) ändrades från 0,99% till 2,56%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-04-25 (5,1 MSEK) ändrades från 1,01% till 2,56%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-08-28 (8,0 MSEK) ändrades från 3,78% till 2,63%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-09-25 (7,0 MSEK) ändrades från 4,54% till 2,63%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2025-09-28 (3,0 MSEK) ändrades från 3,57% till 2,63%

För 2026 beräknas de löpande amorteringarna ytterligare minska vår låneskuld med ca -2 MSEK.

Under 2026 ska fyra befintliga lån på tillsammans ca 27 MSEK omsättas.

Lån nr 1 den 30/1, som uppgår till ca 11,8 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 1,55%
Lån nr 2 den 25/3, som uppgår till ca 9 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 3,68%
Lån nr 3 den 2/4, som uppgår till ca 2,5 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 2,78%
Lån nr 4 den 30/10, som uppgår till ca 3,6 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 0,89%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen tror att stambyte kan bli aktuellt inom 5 år.

Aktiviteter

Vår- och höststädning av gården genomfördes med ganska bra deltagarantal.

Miljö-, energi, och klimatarbete

Förbrukningen av fjärrvärme minskade med 4 procent.

Vattenförbrukningen har ökat med nästan 5 %.

Elförbrukningen (fastighetsel) har minskat något, eftersom laddstationerna nu har ett eget abonnemang.

Individuell mätning och debitering (IMD-el) infördes i februari, vilket innebär att bostadsrätthavarna slipper betala abonnemang till nätägaren Vattenfall och får därmed en lägre kostnad för elen.

Installation av solceller påbörjades i slutet av året och beräknas bli klart i början av 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts;

- Byte av undercentral med värmeväxlare, 2024
- Byte av stamventiler i värmesystemet samt för tappvatten, 2023.
- Renovering av pelarna utanför entréerna 2022.
- Nytt passer-/låssystem 2021-2022
- Renovering av pelarna i garaget 2020-2021.
- Byte av hissar: Sol 15 och 17 år 2020, Sol 11 och 19 år 2019 och Sol 13 år 2018.
- P-garaget, ny golvbeläggning 2019

- Nödbelysning i trapphusen samt isolering av vindarna, 2018.
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar, 2017.
- Byte av ventilationssystem, 2014.
- Byte av vvc-rör, 2013-2014.
- Renovering av yttertak, 2013-2014
- Renovering av samtligas bad- och duschrum 2006-2007.

Föreningen har utfört och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren;

Under 2025 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Införande av IMD-el (investering 486 tkr) kostnad efter avdrag av investeringsmoms.
- Postboxar i entréerna (kostnad 157 tkr)
- Nya tvättmaskiner i Sol 11, Sol 13 och i Sol 19 (kostnad 165 000 tkr)
- Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilationskanaler (kostnad 200 tkr)

I början av 2025 infördes ett gruppavtal för bredband hos Telenor. Kostnaden för bredbandet ingår nu i månadsavgiften.

Styrelsen har anlitat en expert för att göra en bedömning av kulvertarna och rådet blev att avvakta 5 år.

Under året har styrelsen fortsatt arbetat med att digitalisera hanteringen av styrelsearbetet.

Styrelsen sade upp avtalet med laddoperatören Voltiva. Från och med första juli kan boende med elbil anlita vår nya laddoperatör Aneo. Denna entreprenör har ett eget elabonnemang hos Vattenfall, vilket innebär att föreningen inte får några kostnader för el till laddstolpar. Dessutom blir det mindre jobb för styrelsen eftersom Aneo har ett incitament för att laddstationen fungerar.

Enligt upprättad underhållsplan finns följande större planerade åtgärder under de närmaste åren:

År 2026: Inga större arbeten finns i underhållsplanen för 2026.

År 2026-2034: underhåll av kulvertar. Stambyte se nedan.

Under 2026 kommer styrelsen att låta en konsult utreda ett stambyte för att se vad som behöver göras när det gäller vattenrör, värmerör och avloppsrör. När det gäller avloppen hoppas styrelsen att det räcker med relining av de vertikala stammarna, badrummen med de horisontella avloppsrören renoverades för cirka 20 år sedan.

Vidare kommer styrelsen att arbeta med att få klart solcellsinstallationen, fortsätta arbetet med torkskåp i tvättstugorna samt med de nya kraven på sophantering.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	345	408	462	462	462
Skuldsättning, kr/kvm	4 233	4 428	5 170	5 578	5 915
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 733	4 951	5 170	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	195	155	170	142	140
Årsavgifter, kr/kvm	952	928	919	884	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	1 006	1 012	957	955
Nettoomsättning, tkr	13 873	13 525	13 423	12 875	12 855
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 833	2 948	3 343	1 842	3 168
Soliditet, %	30	24	21	19	17

*From år 2024 är garageytan (1 590 kvm) inräknad i ovan nyckeltal.

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	4 074 900	0	0	4 074 900
Upplåtelseavgifter, kr	405 900	0	0	405 900
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 480 800	0	0	4 480 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 640 600	2 948 498	0	20 589 098
Årets resultat, kr	2 948 498	-2 948 498	2 832 557	2 832 557
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 589 098	0	2 832 557	23 421 655
S:a eget kapital, kr	25 069 898	0	2 832 557	27 902 455

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



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	20 589 098
Årets resultat, kr	2 832 557
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 421 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 421 655

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 872 870	13 555 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 061	13 081
Summa Rörelseintäkter		13 880 931	13 568 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 852 958	-6 570 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 491	-399 617
Personalkostnader	Not 6	-374 830	-359 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 931 381	-1 879 850
Summa Rörelsekostnader		-9 428 660	-9 209 831
Rörelseresultat		4 452 271	4 358 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 073	86 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 625 787	-1 496 499
Summa Finansiella poster		-1 619 714	-1 410 054
Resultat efter finansiella poster		2 832 557	2 948 498
Resultat före skatt		2 832 557	2 948 498
Årets resultat		2 832 557	2 948 498



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	85 168 703	86 453 104
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	9 307	12 349
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	836 562	168 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 014 571	86 633 828
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		86 015 071	86 634 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 694	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 930 833	4 426 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	499 753	443 098
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 458 280	4 869 834
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 771 730	2 771 730
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 771 730	2 771 730
Summa Omsättningstillgångar		8 230 010	7 641 564
Summa Tillgångar		94 245 081	94 275 892

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 480 800	4 480 800
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 480 800	4 480 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 589 098	17 640 600
Årets resultat	2 832 557	2 948 498
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	23 421 655	20 589 098

Summa Eget kapital	27 902 455	25 069 898
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 461 779	30 002 560
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		35 461 779	30 002 560

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 258 060	36 654 779
Leverantörsskulder		707 296	680 527
Skatteskulder	Not 16	26 812	37 196
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	198 743	348 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 689 936	1 482 577
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		30 880 847	39 203 434

Summa Skulder		66 342 626	69 205 994
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		94 245 081	94 275 892
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 452 271	4 358 551
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 931 381	1 879 850
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 931 381	1 879 850
Erhållen ränta	6 073	86 445
Erlagd ränta	-1 670 078	-1 507 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 719 648	4 816 942
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-168 005	44 899
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 423	-321 790
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-49 582	-276 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 670 066	4 540 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 312 125	-168 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 312 125	-168 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 937 500	-2 950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 937 500	-2 950 000
Årets kassaflöde	420 441	1 421 676
Likvida medel vid årets början	7 145 325	5 723 649
Likvida medel vid årets slut	7 565 766	7 145 325



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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	48 716 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal**From år 2024 är garageytan (1 590 kvm) medräknad i nyckeltalen**

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 497 328	12 497 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	315 711	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	865 544	867 898
	Hyror förbrukningsbaserad	20 763	40 325
	Hyror övrigt	21 919	14 200
	Övriga primära intäkter	180 357	191 336
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 901 621	13 611 087
	Hyresbortfall	-28 751	-55 786
	<i>Summa</i>	-28 751	-55 786
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 872 870	13 555 301

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 311	0
	Övriga sekundära intäkter	1 750	13 081
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 061	13 081

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 655 494	-1 506 645
	Snö och halk-bekämpning	-121 507	-144 977
	Reparationer	-360 859	-283 378
	Planerat underhåll	-431 473	-1 307 123
	Försäkringsskador	-119 515	-50 864
	El	-1 050 899	-529 266
	Uppvärmning	-1 276 039	-1 323 770
	Vatten	-603 786	-474 364
	Sophämtning	-321 570	-299 994
	Fastighetsförsäkring	-272 893	-261 083
	Kabel-TV och bredband	-313 077	-93 160
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-301 328	-282 810
	Övriga driftkostnader	-24 518	-13 098
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 852 958	-6 570 533

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-83 595	-79 938
Administrationskostnader	-39 754	-111 772
Extern revision	-17 500	-19 000
Konsultkostnader	0	-57 875
Medlemsavgifter	-91 106	-87 425
Föreningsverksamhet	-33 640	-36 383
Övriga förvaltningskostnader	-3 896	-7 225
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-269 491	-399 617

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-213 226	-209 515
Revisionsarvode	-8 244	-8 030
Övriga arvoden	-95 612	-89 915
Löner och övriga ersättningar	-1 320	0
Sociala avgifter	-49 028	-49 121
Övriga personalkostnader	-7 400	-3 250
<i>Summa Personalkostnader</i>	-374 830	-359 831

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 926 464	-1 874 933
Avskrivning på markanläggning	-1 875	-1 875
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 043	-3 043
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 931 381	-1 879 850

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 810 232	112 810 232
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 275 000	6 275 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	60 414	60 414
	Omklassificering från pågående nyanläggning	643 938	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 789 584	119 145 646
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 692 543	-30 815 735
	Årets avskrivningar	-1 928 339	-1 876 808
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 620 881	-32 692 543
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 168 703	86 453 104
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 066 000	2 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	199 066 000	209 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 892 000	87 892 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 892 000	87 892 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	256 499	256 499
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	256 499	256 499
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-244 150	-241 107
	Årets avskrivningar	-3 043	-3 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-247 192	-244 150
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 307	12 349

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	168 375	0
	Årets investeringar	1 312 125	168 375
	Omklassificering till byggnad	-643 938	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	836 562	168 375
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 794 036	4 373 595
	Övriga fordringar	136 797	53 141
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 930 833	4 426 736
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499 753	443 098
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	499 753	443 098
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 771 730	2 771 730
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 771 730	2 771 730

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,56%	2027-04-23	4 919 779	300 000
Swedbank Hypotek AB	2,56%	2027-04-23	4 900 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,68%	2026-03-25	9 100 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2028-09-25	2 990 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2027-02-25	3 280 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2028-09-25	7 912 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2028-09-25	7 000 000	100 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-10-30	3 600 000	150 000
Stadshypotek AB	1,55%	2026-01-30	11 792 560	200 000
Stadshypotek AB	1,64%	2027-01-30	5 610 000	100 000
Stadshypotek AB	2,78%	2026-01-02	2 615 500	150 000
			63 719 839	2 050 000

Långfristig del	35 461 779
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 108 060
Kortfristig del	28 258 060
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 050 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	26 812	37 196
<i>Summa Skatteskulder</i>	26 812	37 196

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	47 382	161 634
Momsskuld	0	36 183
Inre fond	134 632	143 544
Övriga kortfristiga skulder	16 729	6 994
<i>Summa Övriga skulder</i>	198 743	348 355

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 130 938	1 028 446
	Upplupna räntekostnader	178 540	222 831
	Övriga upplupna kostnader	380 458	231 300
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 689 936	1 482 577

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under mars 2026 gjort en extra amortering om 1 msek på fastighetslån.

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-13

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Tullinge

Org.nr 712800-1729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flädern i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Flädern i Tullinges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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, 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flädern i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vanessa Campusano

Förtroendevald revisor

Bo Ek

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Arne Miler

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:54:58



Lena Gahnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:02:39



André Johansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:35:31



Julia Brottman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:38:32



Christian Vellerborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:11:32



Roland Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:41:22



Britta Elisabet Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:24:15



**Åsa Christine Elisabeth
Österberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:33:51



Anahita Sadat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:59:10



Vanessa Campusano

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:27:37



Bo Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:26:38



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:46:08



Revisionsberättelse 2025

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

Vanessa Campusano

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:26:43



Bo Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:24:41



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:45:46



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.