



 Sparande 124 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 13 753 kr/kvm
 Räntekänslighet 21 %	 Energikostnad 201 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. 
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 761 kr/kvm	Las mer om vad de olika nyckel- talen står för på hsh.se/ bostadsrattskollen

Årsredovisning 2025

Brf Österport 2

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
124 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 753 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Räntekänslighet
21 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Energikostnad
201 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL  Årsavgift 761 kr/kvm	DEFINITION Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	VARFÖR? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	RIKTVÄRDEN/SKALA Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	--	--	---

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Österport 2 med säte i Örebro org.nr. 769628-9581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaslyktan 3	2019-01-01	2021
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. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	232
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 986
4	lägenheter (hyresrätt)	138
Totalt 43 objekt		3 356

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 10 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Gaslyktan GA:1	G:A	717921-8560	46 / 233	Grönområde/park med gräs-och planteringsytor, Lekplatser, Gångytor samt cykel-och infartsvägar. Utvändig belysning samt cykelställ.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Göran Jennefors	Suppleant	2025-07-21
Elin Westerberg	Ordförande	2025-07-21
Katarina Andersson - Bredenberg	Ledamot	2021-06-08
Peter Aronsson	Ledamot	2022-07-04
Johan Skoglund	Ledamot	2025-07-21
Eva Jonsborg	Ledamot	2024-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Jonsborg och Peter Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Aronsson och Elin Westerberg.

Revisorer har varit: Åsa Axell, BoRevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Anna Klerne (sammankallande) och Katarina Andersson - Bredenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-08 på takterassen. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Föreningen höll extrastämma 2025-12-14 med anledning av nya stadgar. 17 medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2026-01-01 är registrerad. Liten ökning av årsavgifterna kommer att behöva ske baserade på ökade kostnader, framför allt rörliga kostnader så som värme, el, VA och sophämtning samt det stämmingsärendet som pågått. Föreningen kommer att få försäkringsersättning för en del av rättegångskostnaderna.

Föreningen bedömer ekonomin som stabil då det inte finns några större underhållsåtgärder de kommande åren, samtliga hyreslokaler och lägenheter är uthyrda och genererar en intäkt. Samfälligheten för vägar och områdena kring fastigheten är nu färdig och därmed uppdelad enligt andelstal som bla minskat kostnaderna för snöröjning och annat vägunderhåll.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Femårsbesiktning genomfördes i januari 2026 enligt plan. Under 2026 ska även OVK genomföras enligt plan.

Rättsliga processer - stämning mot Eyra Bostad och bestridd motfordran

I oktober 2025 var föreningens process gentemot Eyra Bostad angående den så kallade stoppstandarden upp i tingsrätten. Föreningen förlorade målet, men valde att överklaga till Göta hovrätt.

I mars 2026 var Eyra Bostads krav på föreningen uppe i Tingsrätten. Parterna enades om en förlikning där Eyra Bostad strök sin fordran på föreningen. Fordran var på ca 3,5 mkr inkluderat både kapitalbelopp och ränta. Föreningen å sin sida återkallar sitt överklagande av tingsrättens dom från Göta hovrätt. Bortbokningen av fordran och skuld ur föreningens balansräkningen har bidragit till att byggnadsvärdet minskats med 773 tkr.

Genom den här förlikningen är tvisterna nu slutligt reglerade.

De ca 2,1 mkr i räntekostnader (Eyras fordran) som bokades upp som en kostnad år 2024, krediteras nu 2025. Räntekostnaderna för 2025 kommer därför vara väsentligt lägre jämfört med ett vanligt år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Uppstart av en "lokalgrupp" som har haft till uppgift att kontakta/följa upp olika tänkta intressenter gällande erbjudanden av möjlighet till driva affärsverksamhet i resp. lokaler
2023	Färdigställande och uthyrning av resp. lokaler till dels affärslokaler samt mindre lägenheter för uthyrning
2024	Färdigställande och uthyrning av en tredje affärslokal.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Styrelsen har deltagit på en information gällande SBA, anordnad av ÖrebroSotar'n.

Ordförandebrev har gått ut ett par gånger om året samt information löpande om föreningen och styrelsens arbete. Kommunikation via brev i brevlådor, anslag på anslagstavlan vid entrén, info på "Mitt HSB" samt i vissa fall facebook-gruppen.

Föreningen har egen e-postadress: brf@osterport2.se

Under året har föreningen anordnat två städdagar (vår och höst), en cykelrensning och ett glöggmingel.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	-28	-142	163	259
Skuldsättning, kr/kvm	13 753	13 952	13 886	11 295	11 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 457	15 541	15 468	12 581	12 701
Räntekänslighet, %	21	23	24	24	28
Energikostnad, kr/kvm	201	195	171	153	109
Årsavgifter, kr/kvm	761	697	672	554	465
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	69	83	72	63
Totala intäkter, kr/kvm	954	914	725	691	668
Nettoomsättning, tkr	3 188	2 939	2 411	2 299	2 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	-4 662	-2 678	-1 124	-510
Soliditet, %	68	66	68	73	74

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7,5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av utvecklingen av driftskostnaderna.

Föreningens likviditet är ansträngd, mycket på grund av höga juridiska kostnader under de senaste två åren. Styrelsen bevakar kassaflödet och kommer att se över avgiftsnivåerna till hösten 2026. Föreningen har ett lånelöfte från banken som säkerhet om något oförutsett skulle ske.

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	109 000 000	0	0	109 000 000
Underhållsfond, kr	503 090	0	118 000	621 090
S:a bundet eget kapital, kr	109 503 090	0	118 000	109 621 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 854 673	-4 661 797	-118 000	-9 634 470
Årets resultat, kr	-4 661 797	4 661 797	-258 358	-258 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 516 470	0	-376 358	-9 892 828
S:a eget kapital, kr	99 986 620	0	-258 358	99 728 262

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 516 470
Årets resultat, kr	-258 358
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 892 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 892 828

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 188 109	2 938 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 914	99 652
Summa Rörelseintäkter		3 202 023	3 038 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 407 365	-1 437 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 828	-214 328
Personalkostnader	Not 6	-61 468	-64 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 254 639	-2 261 286
Summa Rörelsekostnader		-4 391 300	-3 977 848
Rörelseresultat		-1 189 277	-939 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 640	38 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	925 279	-3 760 660
Summa Finansiella poster		930 919	-3 722 324
Resultat efter finansiella poster		-258 358	-4 661 797
Resultat före skatt		-258 358	-4 661 797
Årets resultat		-258 358	-4 661 797



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	145 784 070	148 748 406
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	20 261	83 837
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		145 804 330	148 832 243
Summa Anläggningstillgångar		145 804 330	148 832 243

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6 824	214
Aktuell skattefordran		18 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	484 915	1 687 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 688	108 828
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		543 248	1 796 896

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		84 052	82 262
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		84 052	82 262

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	127 566	82 349
<i>Summa Kassa och bank</i>		127 566	82 349
Summa Omsättningstillgångar		754 866	1 961 507

Summa Tillgångar		146 559 196	150 793 750
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 000 000	109 000 000
Fond för yttre underhåll	621 090	503 090
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	109 621 090	109 503 090

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 634 470	-4 854 673
Årets resultat	-258 358	-4 661 797
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 892 828	-9 516 470

Summa Eget kapital

99 728 262 99 986 620

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 972 705	20 367 625
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 972 705	20 367 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 181 803	26 037 057
Leverantörsskulder		125 453	198 188
Skatteskulder		0	108 060
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	41 091	3 541 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	509 882	554 757
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		19 858 229	30 439 506

Summa Skulder

46 830 934 50 807 131

Summa Eget kapital och skulder

146 559 196 150 793 750



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 189 277	-939 474
-----------------	------------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 254 639	2 261 286
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 254 639	2 261 286
------------------	------------------

Erhållen ränta	5 783	38 336
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-1 229 053	-1 676 733
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-157 908	-316 584
-----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	215 628	2 091 756
--	---------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-297 167	-1 258 140
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-81 539	833 616
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-239 447	517 032
-----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-423 100
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-423 100
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 174	218 572
--	----------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 174	218 572
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde

-489 621	312 504
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 142 069	829 564
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	652 447	1 142 069
-------------------------------------	----------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 909 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 172 672	2 021 160
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	99 586	61 208
	Hyror bostäder	384 521	262 294
	Hyror lokaler	512 827	534 896
	Hyror förbrukningsbaserad	31 859	18 974
	Övriga primära intäkter	62 903	58 337
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 264 368	2 956 869
	Hysesbortfall	-76 259	-18 146
	<i>Summa</i>	-76 259	-18 146
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 188 109	2 938 723
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	7 121
	Övriga sekundära intäkter	13 914	92 531
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 914	99 652
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-272 191	-246 245
	Snö och halk-bekämpning	-20 324	-48 492
	Reparationer	-78 492	-82 818
	Planerat underhåll	0	-38 625
	El	-376 465	-330 068
	Uppvärmning	-194 678	-227 588
	Vatten	-101 844	-91 086
	Sophämtning	-118 331	-121 262
	Fastighetsförsäkring	-54 357	-62 301
	Kabel-TV och bredband	-144 731	-127 462
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 500	-54 030
	Övriga driftkostnader	-8 453	-7 916
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 407 365	-1 437 892

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 789	0
	Administrationskostnader	-596 355	-159 594
	Extern revision	-61 375	-26 875
	Konsultkostnader	0	-8 775
	Föreningsverksamhet	-872	-864
	Övriga förvaltningskostnader	-3 437	-18 220
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-667 828	-214 328
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-11 468	-12 529
	Övriga personalkostnader	0	-1 813
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 468	-64 341
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 191 062	-2 197 709
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-63 577	-63 577
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 254 639	-2 261 286
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 941	24 805
	Ränteintäkter placeringar	1 647	2 864
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 052	10 667
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 640	38 336

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 218 025	-1 613 199
	Räntekostnader krav Eyra förvaltning	2 146 379	-2 146 379
	Övriga räntekostnader	-3 075	-1 082
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	925 279	-3 760 660
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 952 708	117 137 315
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 059 302	38 059 302
	Årets investeringar	0	423 100
	Årets värdejustering stomme	-773 274	0
	Omklassificeringar	0	392 293
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	155 238 736	156 012 010
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 263 604	-5 065 895
	Årets avskrivningar	-2 191 062	-2 197 709
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 454 667	-7 263 604
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 784 070	148 748 406
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 248 000	4 723 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	680 000
	<i>Summa</i>	95 750 000	95 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	100 000 000	100 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	317 882	317 882
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	317 882	317 882
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-234 045	-170 469
	Årets avskrivningar	-63 577	-63 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-297 622	-234 045
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 261	83 837
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	392 293
	Omklassificering till byggnad	0	-392 293
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	440 830	977 458
	Övriga fordringar	44 085	710 396
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	484 915	1 687 854
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	127 566	82 349
	<i>Summa Kassa och bank</i>	127 566	82 349

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	500 000	0
Stadshypotek AB	2,63%	2026-09-30	2 991 250	0
Stadshypotek AB	2,81%	2027-10-30	1 462 500	15 000
Stadshypotek AB	2,62%	2026-12-01	14 413 885	0
Stadshypotek AB	2,64%	2027-04-30	12 164 757	124 768
Stadshypotek AB	2,64%	2027-04-30	1 462 500	15 000
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-01	12 159 616	121 900
			46 154 508	276 668

Långfristig del	26 972 705
Nästa års amortering av långfristig skuld	276 668
Lån som ska konverteras inom ett år	18 905 135
Kortfristig del	19 181 803
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	276 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 106 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	10 000	78 679
Momsskuld	25 283	36 180
Skuld till Eyra förvaltning	0	3 420 902
Övriga kortfristiga skulder	5 808	5 683
<i>Summa Övriga skulder</i>	41 091	3 541 444

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	279 328	279 731
Upplupna räntekostnader	96 267	104 220
Övriga upplupna kostnader	134 287	170 806
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	509 882	554 757

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-06.

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 Brf Österport 2, org.nr. 769628-9581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 och god revisionsssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Österport 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

BoRevision

Dokument-ID 0922211555757726913



Signerat ÅA

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe. **Dokument-id: 09222115557577369217**

Elin Westerberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:09:08



Peter Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:30:56



Eva Jonsborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:47:40



Johan Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:39:19



**Katarina Andersson -
Bredenberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:16:06



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:30:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe. **Dokument-id: 0922211555757726813**

Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:27:51



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.