



Årsredovisning 2025

HSB Brf Banvaktaren i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Banvaktaren i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 716421-8195 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banslätt 8	1999-01-01	1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28. Från 2026-03-01 har föreningen valt Trygg Hansa, Säkra Brf som ny fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 084
22	garageplatser	335
34	p-platser	0
Totalt 111 objekt		4 419

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 26 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Banslätt GA:2	G:A		9 / 54	Väg, Parkeringsplats

Totalt 1 objekt

Genom samfällighetsavtal med Brf Lärkbacken disponerar Brf Lärkbacken 45/54 av den till Brf Banvaktaren tillhöriga vägen och parkeringsplatsen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Feldt	Ordförande	2020-06-30
Bianca Jansson	Ledamot	2025-05-30
Anders Österberg	Ledamot	2016-05-13
Per Bernemyr	Ledamot	2024-05-28
Kerstin Nordin	Ledamot	2021-06-21
Paul Carlsson	Ledamot	2021-09-22
Elisabeth Edström	Ledamot	2015-05-19
Jenny Langseth	Ledamot	2020-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Paul Carlsson, Per Bernemyr samt Elisabeth Edström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Carlsson, Kerstin Nordin, Marianne Feldt och Anders Österberg.

Revisorer har varit Håkan Brantskog med Anders Broms som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulf Igergård (sammankallande) Inger Sundberg samt Marika Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-29. Föreningen har löpande kontroll av fastigheten och åtgärdar brister när behov uppstår.

Under 2025 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar.

Ny automatisk dörröppnare i port 21
4 st dörröppnare på portar mot trädgården
8 st nya brandsläckare
Montering av skyddsräcke vindslucka
Tätning av balkong pga fåglar
Ny diskmaskin till köket i Hörnan
Reparation skärmtak, Hörnans entré
Linjemålning stora parkeringen
Omgrävning och omformning av trädgårdsrundeln
Två nya hjärtstartare
Fyra brandsensorer till vindarna

Element till laddutrymmet i cykelförrådet
Byte av fastighetsförvaltare
Åtgärder i samband med vattenskador i badrum

Under de senaste fem åren 2020-2024 har följande större underhållsåtgärder/investeringar genomförts

Bergvärme
Solceller på tak
Kylanläggning installerad i vår föreningslokal Hörnan
Billaddstationer på parkeringen
Billaddare i garagen
Byte av lägenhetstermostater samt omkalibrering av värme till lägenheterna
LED-lampor i samtliga trapphus, bodar och förråd.
Akustiska takplattor och LED-lampor i vår föreningslokal Hörnan
Takfot, ommålning
Styrenhet för fläkt har bytts på vinden i port 23 och port 17
Brandskyddsplan upprättad
Renovering av fastighetens fyra hissar
Snörasskydd på nya garaget
Byte av fläkt i port 19
Asfaltering av trottoarkanter för att underlätta för rullatorer
Montage av ljudabsorbenter i undercentralen
Komplettering av plåtarbeten runt några balkonger i port 23
Byte från 2G till 4G för styrning och avläsning av enheter i huset
Ny mangel i tvättstugan port 17
Ny kopiator
Nya ventilationsfläktar och styrutrustning
Installation av digitalt brand- och vattenlarm
Inköp av fyra tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp
Belysning på väggen utanför Hörnan

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 923 kr/m² bostadslägenhetsyta vid 12 månaders avgiftsinbetalning. Styrelsen anser att föreningen har en god likviditet och solid ekonomisk ställning. Likvida medel uppgår vid årets slut till drygt 5 mkr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 200 000 kronor. I oktober omsattes två lån på vardera 5 mkr som slogs ihop till ett 1-årigt lån på 10 mkr med fast ränta på 2,34 %. Ytterligare ett lån omsattes, efter en amortering på 400 000 kr, till ett 3-årigt lån på 10 mkr med fast ränta på 2,75 %.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Väsentliga avtal

Våra väsentliga avtal är försäkringsavtalet samt avtalen vad avser vatten och el samt driftsavtal.

Aktiviteter

Aktiviteterna i vår föreningslokal Hörnan har bestått av handarbetsträffar, bridge, litteraturcirkel, sittgympa, bioföreläsningar, publika kafferep, Skivor till kaffet, adventskaffe och firande av högtidsdagar. Hörnan har också använts för styrelsemöten, informationsmöten, årsstämma och uthyrning till andra bostadsrättsföreningar. Under sommaren har vår fina trädgård nyttjats till både privata och gemensamma aktiviteter, t ex boulespel, torsdagskaffe, nationaldagsfirande, midsommarfirande, födelsedagsfirande, vår- och höststädningar m m.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Solcellerna som installerades i december 2020 och bergvärmeanläggningen som togs i drift i januari 2022 har fungerat till belåtenhet och överträffat de i förväg upprättade ekonomiska kalkylerna.

Föreningen har en styrning av husets värme som bygger på väder- och temperaturprognoser och vi byter kontinuerligt till LED-lampor och sensorer.

Tre laddstationer finns installerade i garagen och det är förberett för ytterligare fem. Detta ökar förutsättningarna för nuvarande och kommande medlemmar att satsa på att byta till elbil.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Vi ger regelbundet ut ett informationsblad "Banvaktarens informationsblad" (BiB) till alla medlemmar. Vi informerar också via vår webbsida och mail.

Styrelsen har under året inbjudit till tre informationsmöten för alla medlemmar. Vid mötena 26 mars och 29 oktober informerades om nuläget och presenterades aktuell statistik. Den 3 december var fokus på budgeten för kommande år. Ordinarie årsstämma ägde rum 27 maj.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Några investeringar eller förbättringar utöver vår underhållsplan är inte aktuella. Enligt underhållsplanen blir kostnaderna med moms och index kring 4 mkr under 5-årsperioden. Dock undersöker vi möjligheten att investera i ett batteri som komplement till solceller och bergvärme för att därigenom få en lägre energikostnad.

Övrigt

I samband med att vår grannförening Brf Lärkbacken bildades uppstod ett behov av parkeringsplatser för Brf Lärkbackens räkning. Tillhörande Brf Banvaktarens fastighet finns en stor parkeringsplats som HSB hävdade delvis var avsedd för Brf Lärkbackens behov. Denna förkortade bakgrundsbeskrivning ledde i praktiken till att Brf Banvaktaren tecknade ett icke uppsägningsbart nyttjanderättsavtal genom vilket Brf Lärkbacken har tillgång till merparten av parkeringsytan för all framtid utan ersättning till Brf Banvaktaren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	404	429	364	304
Skuldsättning, kr/kvm	6 608	7 250	7 250	7 278	7 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 250	7 250	7 250	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	135	125	127	107	171
Årsavgifter, kr/kvm	952	951	923	923	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	1 022	1 057	936	940
Nettoomsättning, tkr	3 830	4 138	4 199	3 823	3 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	-722	-61	527	223	460
Soliditet, %	47	47	47	47	38

*Från år 2025 räknas garageytan om 335 kvm med i ovan nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för försäkringsskador.

Föreningens kassaflöde är positivt med 205 716 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 230 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	19 600 000	0	0	19 600 000
Underhållsfond, kr	5 897 338	0	310 191	6 207 529
S:a bundet eget kapital, kr	25 497 338	0	310 191	25 807 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 923 603	-61 334	-310 191	1 552 078
Årets resultat, kr	-61 334	61 334	-721 640	-721 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 862 269	0	-1 031 831	830 438
S:a eget kapital, kr	27 359 607	0	-721 640	26 637 967

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 595 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 809 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	1 862 270
Årets resultat, kr	-721 640
Reservation till underhållsfond, kr	-595 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	830 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	830 439

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	3 830 482	4 137 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 300	33 750
Summa Rörelseintäkter		4 037 782	4 171 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 795 655	-2 332 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 070	-208 087
Personalkostnader	Not 6	-252 734	-170 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 030 880	-1 042 379
Summa Rörelsekostnader		-4 278 338	-3 753 488
Rörelseresultat		-240 557	417 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 064	143 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 148	-622 483
Summa Finansiella poster		-481 084	-479 167
Resultat efter finansiella poster		-721 640	-61 334
Resultat före skatt		-721 640	-61 334
Årets resultat		-721 640	-61 334



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	50 942 072	51 958 521
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	33 627	48 058
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 975 699	52 006 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		50 976 199	52 007 079

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 060	1 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 237 130	1 118 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	242 444	111 655
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 481 634	1 231 643
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 557 957	467 337
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 557 957	467 337
Summa Omsättningstillgångar		6 039 592	5 698 980
Summa Tillgångar		57 015 791	57 706 059

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 600 000	19 600 000
Fond för yttre underhåll	6 207 529	5 897 338
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	25 807 529	25 497 338
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 552 078	1 923 603
Årets resultat	-721 640	-61 334
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	830 438	1 862 270
Summa Eget kapital	26 637 967	27 359 608

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1510 000 000	9 200 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 000 000	9 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 200 000	20 400 000
Leverantörsskulder	553 381	466 119
Skatteskulder	Not 165 897	14 225
Övriga kortfristiga skulder	Not 179 974	17 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18608 572	248 249
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	20 377 824	21 146 451
Summa Skulder	30 377 824	30 346 451
Summa Eget kapital och skulder	57 015 791	57 706 059



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-240 557	417 833
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 030 880	1 042 379
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 030 880	1 042 379
Erhållen ränta	91 900	133 480
Erlagd ränta	-546 156	-655 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 067	938 648
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 732	210 479
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	414 380	60 278
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	269 648	270 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 716	1 209 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-23 995
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	0
Årets kassaflöde	205 716	1 185 411
Likvida medel vid årets början	5 566 567	4 381 156
Likvida medel vid årets slut	5 772 282	5 566 567



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.

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	2 806 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

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 från år 2023, värdet är inte 0 kr 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD el inkluderad i nyckeltalet (*årsavgift exkl aviserad IMD el 923 kr/kvm*) Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. 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	3 767 016	3 767 016
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	121 504	116 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	196 656	195 006
	Hyror förbrukningsbaserad	6 276	9 501
	Hyror övrigt	8 400	4 800
	Övriga primära intäkter	51 198	55 728
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 151 050	4 148 959
	Avgiftsfri månad	-313 918	-15
	Hysesbortfall	-6 650	-11 374
	<i>Summa</i>	-320 568	-11 389
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 830 482	4 137 570

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	207 300	0
	Övriga sekundära intäkter	0	33 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	207 300	33 750

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-493 916	-435 001
	Snö och halk-bekämpning	-89 563	-137 164
	Reparationer	-193 533	-153 438
	Planerat underhåll	-284 809	-668 672
	Försäkringsskador	-627 635	0
	El	-459 239	-377 139
	Vatten	-136 704	-132 425
	Sophämtning	-146 138	-136 046
	Fastighetsförsäkring	-63 835	-63 154
	Kabel-TV och bredband	-110 691	-110 677
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 360	-101 890
	Övriga driftkostnader	-83 231	-16 672
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 795 655	-2 332 278

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	-121 812	-77 321
	Administrationskostnader	-20 250	-34 111
	Extern revision	-15 500	-15 000
	Konsultkostnader	0	-13 075
	Medlemsavgifter	-34 190	-33 875
	Föreningsverksamhet	-4 607	-27 001
	Övriga förvaltningskostnader	-2 711	-7 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-199 070	-208 087
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-184 926	-140 507
	Revisionsarvode	-7 000	-6 000
	Övriga arvoden	-11 600	-5 500
	Löner och övriga ersättningar	-5 715	-4 428
	Sociala avgifter	-21 143	-14 309
	Övriga personalkostnader	-22 350	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-252 734	-170 744
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	-990 461	-994 711
	Avskrivning på markanläggning	-25 987	-25 987
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 431	-21 681
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 030 880	-1 042 379

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 020 292	64 020 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 882 000	4 882 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 904	272 904
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 175 196	69 175 196
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 216 675	-16 195 976
	Årets avskrivningar	-1 016 449	-1 020 699
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 233 124	-17 216 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 942 072	51 958 521
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	632 000	662 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	522 000	562 000
	<i>Summa</i>	73 354 000	77 424 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 113 000	41 113 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 113 000	41 113 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	262 977	238 982
	Årets investeringar	0	23 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	262 977	262 977
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-214 919	-193 238
	Årets avskrivningar	-14 431	-21 681
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-229 350	-214 919
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 627	48 058

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 214 325	1 099 229
	Övriga fordringar	22 805	19 145
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 237 130	1 118 374
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	9 836
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 444	101 819
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	242 444	111 655
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	1 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	4 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	3 541 183	450 610
	Swedbank	3 816	3 816
	Nordea	0	110
	Swedbank	12 959	12 802
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 557 957	467 337

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>
Swedbank Hypotek AB	1,18%	2026-10-23	9 200 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,34%	2026-10-09	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2028-10-11	10 000 000	0
			29 200 000	0
Långfristig del			10 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 200 000	
Kortfristig del			19 200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 897	14 225
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 897	14 225

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	700	700
Momsskuld	9 274	12 506
Övriga kortfristiga skulder	0	4 652
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 974	17 858

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	365 862	37 292
Upplupna räntekostnader	97 037	80 045
Övriga upplupna kostnader	145 673	130 912
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 572	248 249

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra föreningsstämma hölls 2026-03-04, där beslut togs gällande investering av batteri med basbalans och frekvensstabilisering (Brainy Energi batteri)

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-25.

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 Banvaktaren i Tullinge

Org.nr 716421-8195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Banvaktaren 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 Banvaktaren 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. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns 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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Banvaktaren 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

Håkan Brantskog
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marianne Feldt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:10:31



Kerstin Birgitta Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 15:00:00



Jenny Langseth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:53:29



Bianca Ingeborg Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:52:48



Anders Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 10:13:28



Per Bernhard Bernemyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 15:11:58



Paul Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:56:38



Elisabeth Edström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:51:01



Håkan Brantskog

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 01:08:20



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:43:08



Revisionsberättelse 2025

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

Håkan Brantskog

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 01:04:41



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:42:41



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.