



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 409 kr/kvm	 Investeringsbehov 380 kr/kvm	 Skuldsättning 12 452 kr/kvm
 Räntekänslighet 16 %	 Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 887 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rallaren i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
409 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

Sparandet ligger på samma nivå som under det förra året. Det är högt och används till att amortera ned de räntebärande skulderna.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
380 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

Styrelsen följer en 50-årig investeringsplan, som klargör investeringsbehovet. Siffran är ett genomsnitt över hela 50-års perioden och är oförändrad jämfört med fjolåret. De stora investeringarna ligger långt fram i tiden.

NYCKELTAL



Skuldsättning
12 452 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

Skuldsättningen i föreningen är fortsatt hög, dock i en fallande trend. Med högt sparande och lågt investeringsbehov under många år framöver förväntas detta nyckeltal att fortsätta ned.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
16 %

DEFINITION

I 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

Räntekänsligheten har förbättrats något, i takt med att lånen amorteras. Nivån är fortfarande väldigt hög, men på gränsen att nå ett snäpp bättre till nivån hög.

NYCKELTAL



Energikostnad
241 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

Energikostnaden har fallit något under året. Styrelsens bedömning är att kostnaden för el kommer att falla framöver, medan distributionskostnader kan komma att slå åt andra hållet.

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

Föreningen äger tomten.

NYCKELTAL



Årsavgift
887 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

Avgiften höjdes med 6 % under verksamhetsåret och med 4 % från årsskiftet 2025/26.

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 HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769629-2155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Finngrundet 1	2014-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	1 040
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 506
Totalt 142 objekt		9 546

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 2 rok, 13 st 3 rok, 29 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Finngrundet GA:1	G:A		1 / 2	Dagvattenmagasin med tillhörande dagvattenledning mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Benito Guiance Pereira	Ordförande	2023-06-01	
Torbjörn Westman	Ledamot	2023-09-27	2025-06-18
Torbjörn Westman	Suppleant	2025-06-18	
Conny Callin	Ledamot	2023-09-28	
Mikael Näslund	Ledamot	2021-05-25	
Tomas Berg	Ledamot	2022-05-20	
Peter Piskula	Ledamot	2019-09-10	
Ingrid Hedin	Suppleant	2024-06-18	2025-06-18
Sara Kühner	Suppleant	2025-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Berg, Mikael Näslund och Sara Kühner.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benito Guiance, Tomas Berg, Peter Piskula och Mikael Näslund.

Revisorer har varit: Marcus Skoglund och Viktoria Larsson, suppleant Olof Carlsson, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveca Öste (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att 2025 års avgifter skulle höjas med 6 %. Inför 2026 beslutade styrelsen att höja avgiften med 4 %. Detta motiverades av att möta stigande kostnader med ambitionen att inte försämra resultat och nyckeltal jämfört med detta räkenskapsår.

Finansiering

Den styrelse som tillträdde i juni 2025 har fortsatt att arbeta för att amortera ned skulden. Under året amorterades 4.440.000 kr, motsvarande 2,8 % av totala räntebärande skulder vid ingången av 2025. Lånen är placerade hos Swedbank AB enligt följande:

Swedbank rörlig ränta 2,199 % med förfallodatum 2026-03-28, lånebelopp 43.441.333 kr.

Swedbank bunden ränta 1,35 % med förfallodatum 2028-06-21, lånebelopp 44.336.334 kr.

Swedbank bunden ränta 2,95 % med förfallodatum 2029-12-20, lånebelopp 31.081.333 kr.

Stadgar och Underhållsplan

Under 2024 registrerades nya stadgar. Som en följd av nya stadgar moderniseras underhållsplanen till att också innefatta investeringsbehov. Den nya planen sträcker sig fram till 2073.

Föreningens investeringsbehov är 380 kr/kvm.

5-års besiktning

Besiktningen genomfördes i november 2024. Ett hundratal mindre fel och brister, som uppdagades vid besiktningen, åtgärdades. Felaktiga balkongglas, trilslande balkongdörrar och sprickor i kakel tillhörde de mest frekventa

anmärkningarna. Vidare brandtätades samtliga lägenheter. Föreningen utverkade förlängda garantier för värmesystem och felaktiga balkongglas. Under februari 2025 genomfördes ett sk vinterdriftsfall av föreningens värmesystem. Till följd av de milda temperaturerna kunde inget entydigt resultat avläsas. Nytt vinterdriftsfall planeras under februari 2026. Oaktat detta har arbetet med att åtgärda flöden och injustera radiatorerna i lägenheterna genomförts enligt plan. Fortsatt arbete med värmesystem och utbyte av balkongglas kommer att ske under 2026.

Individuell mätning och debitering (IMD)

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att byta leverantör för IMD gällande el, vatten och värme. Bakgrunden till bytet var att den tidigare leverantören inte levde upp till föreningens krav på teknisk support och tillgänglighet. Genom bytet till Infometric säkerställer styrelsen en mer tillförlitlig drift, bättre kundservice och en mer effektiv administration av förbrukningen.

Hemsidan

Under verksamhetsåret har föreningens hemsida genomgått en omfattande uppdatering. Syftet har varit att skapa en mer användarvänlig plattform med förbättrad struktur och mer lättillgänglig information för såväl nuvarande medlemmar som externa intressenter. Vi uppmuntrar alla medlemmar att besöka www.brfrallaren.se för att ta del av aktuell information.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

För att professionalisera hanteringen av föreningens brandskydd har ett nytt avtal ingåtts tillsammans med HSB och en extern part. Det nya samarbetet innebär mer strukturerade ronderingar och en digitaliserad dokumentation och uppföljning av eventuella brister. Detta är ett viktigt led i arbetet med att skapa en trygg och säker boendemiljö för alla medlemmar, i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

30 laddplatser har installerats i garaget. Investeringar i säkerhet i form av övervakningskameror, brytskydd på samtliga dörrar, utbytt låskolv samt säkerhetsgaller vid brandluckor har genomförts. Föreningen har tillsammans med HSB arbetat för att åtgärda problemen med värme i flera av lägenheterna, vattenfilter för värmesystemet har installerats och stamventiler är utbytta. Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Ownit. OVK genomfördes under hösten 2023. I garage och källare har LEDlampor ersatt lysrören för att spara på energi. Trallvirket till uteplatsen byttes under 2024. Sandlådan i det allmänna utrymmet på innergården har ersatts med ett litet blomsterland för boende.

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

Träpartierna på Entrédörrarna ska behandlas under 2026.

OVK kontroll sker vart tredje år. Nästa gång blir under 2026.

Betonggolv ska fräschas upp 2027. Målning av större enklare ytor likaså.

För 2028 är ingen större åtgärd planerad.

OVK kontroll sker återigen 2029.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	409	408	502	596	577
Skuldsättning, kr/kvm	12 452	12 916	13 069	13 638	14 208
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 975	14 496	14 667	0	0
Räntekänslighet, %	16	17	22	25	26
Energikostnad, kr/kvm	241	248	227	136	126
Årsavgifter, kr/kvm	887	854	818	621	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	61	57	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 308	1 243	1 273	1 172	1 130
Nettoomsättning, tkr	12 014	11 524	11 100	11 958	11 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 533	-3 454	-3 031	-2 060	-2 336
Soliditet, %	83	83	82	82	81

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på Icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 184 024 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 409kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi däribland genom att höja avgiften 2026 med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	619 663 000	0	0	619 663 000
Underhållsfond, kr	1 495 314	0	-24 918	1 470 396
S:a bundet eget kapital, kr	621 158 314	0	-24 918	621 133 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 373 351	-3 453 763	24 918	-13 802 196
Årets resultat, kr	-3 453 763	3 453 763	-2 532 959	-2 532 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 827 114	0	-2 508 041	-16 335 155
S:a eget kapital, kr	607 331 200	0	-2 532 959	604 798 241

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 24 918 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar görs ingen avsättning till underhållsfonden, föreningen redovisat istället nyckeltalen sparande per kvadratmeter, samt investeringsbehov per kvadratmeter i årsredovisningen. Ianspråkstagande får göras till dess att fonden är tömd.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 827 114
Årets resultat, kr	-2 532 959
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 918
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 335 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 335 155
------------------------------------	--------------------

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	12 014 415	11 523 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 087 160	344 803
Summa Rörelseintäkter		13 101 575	11 868 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 970 623	-4 882 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 685	-189 052
Personalkostnader	Not 6	-174 600	-187 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 498 980	-7 498 980
Summa Rörelsekostnader		-12 881 887	-12 758 347
Rörelseresultat		219 688	-889 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 810	3 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 758 456	-2 568 123
Summa Finansiella poster		-2 752 647	-2 564 196
Resultat efter finansiella poster		-2 532 959	-3 453 763
Resultat före skatt		-2 532 959	-3 453 763
Årets resultat		-2 532 959	-3 453 763

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	723 479 307730 978 287
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		723 479 307730 978 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		723 479 807730 978 787

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		15 4823 285
Aktuell skattefordran		2 6990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 893 8043 486 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	686 034465 996
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 598 0183 956 109
Summa Omsättningstillgångar		3 598 0183 956 109
Summa Tillgångar		727 077 825734 934 896

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		619 663 000	619 663 000
Fond för yttre underhåll		1 470 396	1 495 314
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		621 133 396	621 158 314
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 802 196	-10 373 351
Årets resultat		-2 532 959	-3 453 763
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-16 335 155	-13 827 114
Summa Eget kapital		604 798 241	607 331 200

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	75 417 667	75 417 667
Övriga långfristiga skulder	Not 13	1 343 600	1 679 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		76 761 267	77 097 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 441 333	47 881 333
Leverantörsskulder		244 594	308 481
Skatteskulder		0	29 770
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	67 938	684 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 764 452	1 602 491
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		45 518 317	50 506 529
Summa Skulder		122 279 584	127 603 696
Summa Eget kapital och skulder		727 077 825	734 934 896

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 688	-889 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 498 980	7 498 980
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 498 980	7 498 980
Erhållen ränta	5 810	3 927
Erlagd ränta	-2 628 386	-2 551 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 096 091	4 062 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-233 785	-98 558
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-678 282	-589 772
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-912 067	-688 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 184 024	3 373 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 440 000	-1 440 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-335 900	-335 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 775 900	-1 775 900
Årets kassaflöde	-591 876	1 597 888
Likvida medel vid årets början	3 482 773	1 884 885
Likvida medel vid årets slut	2 890 898	3 482 773

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	0 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: 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	6 529 368	6 160 284
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	703 603	793 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	307 944	307 944
	Hyror lokaler	2 847 456	2 803 332
	Hyror garage och parkeringsplatser	842 799	830 864
	Hyror förbrukningsbaserad	387 579	167 380
	Övriga primära intäkter	395 665	461 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 014 415	11 523 977
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 014 415	11 523 977
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 903
	Övriga sekundära intäkter	1 087 160	335 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 087 160	344 803
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 283 266	-884 201
	Snö och halk-bekämpning	-7 488	-20 887
	Reparationer	-380 261	-363 062
	Planerat underhåll	-24 918	-148 178
	Försäkringsskador	114	-44 216
	El	-1 475 636	-1 579 246
	Uppvärmning	-447 193	-472 677
	Vatten	-380 245	-317 948
	Sophämtning	-244 497	-240 439
	Fastighetsförsäkring	-114 969	-198 644
	Kabel-TV och bredband	-298 553	-284 258
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-312 460	-327 450
	Övriga driftkostnader	-1 250	-1 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 970 623	-4 882 956

Fastighetsförsäkringskostnaden är lägre 2025 pga felaktig periodisering 2024

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	-41 960	-7 719
	Administrationskostnader	-67 490	-87 696
	Extern revision	-23 125	-21 750
	Medlemsavgifter	-41 440	-24 510
	Föreningsverksamhet	-3 886	-914
	Övriga förvaltningskostnader	-59 784	-46 463
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 685	-189 052
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 500	-8 595
	Övriga arvoden	-133 750	-133 755
	Sociala avgifter	-31 350	-45 009
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 600	-187 359
Not 7	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	2 508	2 707
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 301	1 220
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 810	3 927
Not 8	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	-2 756 733	-2 549 174
	Övriga räntekostnader	-1 723	-18 949
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 758 456	-2 568 123

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	537 562 150	537 562 150
	Ingående anskaffningsvärde mark	234 000 000	234 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	771 562 150	771 562 150
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 583 863	-33 084 883
	Årets avskrivningar	-7 498 980	-7 498 980
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-48 082 843	-40 583 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	723 479 307	730 978 287
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	283 000 000	271 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 246 000	2 745 000
	<i>Summa</i>	458 246 000	464 745 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	147 244 000	147 244 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	147 244 000	147 244 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 890 898	3 482 773
	Övriga fordringar	2 906	4 055
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 893 804	3 486 828
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	686 034	465 996
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	686 034	465 996

Not 12 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	2,20%	2026-03-28	43 441 333	440 000
Swedbank	2,95%	2029-12-20	31 081 333	0
Swedbank	1,35%	2028-06-21	44 336 334	1 000 000
			118 859 000	1 440 000

Långfristig del	74 417 667
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 441 333
Kortfristig del	44 441 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 440 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	1 343 600	1 679 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 343 600	1 679 500

Not 14 Övriga kortfristiga 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	2,20%	2026-03-28	43 441 333	440 000
Swedbank	2,95%	2029-12-20	31 081 333	0
Swedbank	1,35%	2028-06-21	44 336 334	1 000 000
			118 859 000	1 440 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 441 333
Kortfristig del	44 441 333

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	25 383	33 092
	Källskatt	14 395	0
	Övriga kortfristiga skulder	28 160	651 362
	<i>Summa Övriga skulder</i>	67 938	684 454
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	926 516	892 516
	Upplupna räntekostnader	273 162	143 092
	Övriga upplupna kostnader	564 774	566 883
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 764 452	1 602 491

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-23. 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 Rallaren i Stockholm
Org.nr 769629-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm 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 Rallaren i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och om årsredovisningen på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Skoglund
Förtroendevald revisor

Viktoria Larsson
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Benito Guiance Pereira

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:13:45



Mikael Näslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:59:49



Peter Piskula

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:09:31



Conny Callin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:59:48



Tomas Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:31:16



Marcus Skoglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:22:46



Viktoria Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:19:01



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:34:02



Revisionsberättelse 2025

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

Marcus Skoglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:02:03



Viktoria Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:00:19



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:33:02



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.