



Årsredovisning 2025

HSB Brf Brandsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Brandsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3920 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 10	1976-01-01	1977
Kastrup Nr 12	1976-01-01	1977
Totalt 2 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 11	Stockholm stad	10 år	2026-11-30	1977
Totalt 1 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
230	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 674
118	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	990
64	förråd	128
78	garageplatser	1 170
Totalt 497 objekt		18 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 71 st 2 rok, 94 st 3 rok, 36 st 4 rok, 3 st 5 rok, 5 st 6 rok, 4 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kastrup G:A 1	G:A		6,81%	Sopsugsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	F.r.o.m.	T.o.m.
Christina Romare	Ordförande	2023-06-02	
Abboud Touma	Ledamot	2024-06-20	
Anders Svensson	Ledamot	2016-05-26	2025-07-26
Sivert Kvarnéus	Ledamot	2018-05-29	2025-07-26
Aleksandar-Pal Aleks Sakala	Ledamot	2018-06-29	
Håkan Sarman	Ledamot	2025-06-04	
Jyoti Ghalot	Ledamot	2025-07-26	
Inas Ibrahim	Ledamot	2022-05-20	
Jonas Hosni	Ledamot	2023-06-02	2025-07-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Romare, Inas Ibrahim, Aleks Sakala och Jyoti Ghalot.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Romare, Inas Ibrahim, Abboud Touma, och Jyoti Ghalot.

Revisorer har varit: Niklas Thorén ordinarie samt Bo Hedberg suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sten Johnels (sammankallande), Cecilia Correa samt Andreas Wallner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar samt 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7% och höjs ytterligare 5% 2026-01-01.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-22.

En inventering av skyddsrum och skyddsrumsmateriel har gjorts. Vissa delar av skyddsrumsmateriel är så skadade av inträngande fukt att de måste ersättas med nya, t ex filter.



MSB ska kontrollera om trappan som byggdes när garaget renoverades är godkänd samt de s k svanhalsarna vid ingången till skyddsrummet på baksidan av Kastrupgatan 16.

OVK av FTX fläktsystemet i tre lägenheter på Kastrupgatan 11 har gjorts. Det ska göras vart tredje år medan övriga ska göras var sjätte.

Samtliga avloppsstammar har spolats med högtryck, några stammar har filmats med varierande resultat. Vidare inventering av trycksatta ledningar och värmeledningar kommer göras under 2026.

Samtliga tak kommer att läggas om under 2026, förutom Montessori Mondials tak (Kvarnen) som fick nytt under inledningen av 2025.

Ekonomi är ständigt närvarande och vi jobbar fortsättningsvis med att hålla ner kostnaderna.

Under året har vi haft utbildning för samtliga i hur man sorterar grovsopor i grovsoprummet. Detta kommer fortsätta i samband med möte med nyinflyttade.

Föreningen har ett investeringsbehov på 470kr/kvm utifrån föreningens 50-åriga UH plan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK 3 lägenheter på Kastrupgatan 11, FTX.
2025	Inventering av skyddsrumsmateriel samt genomgång av skyddsrummet.
2025	Spolning och filmning av avloppsstammar.
2025	Renoverat taket på Montessori
2024	Takluckorna har bytts ut och nya räcken runt luckorna har monterats.
2024	Renoverat en fasad på Kastrupgatan 7
2024	Stambyte av en stam på Kastrupgatan 3 efter vattenskada.
2023-2024	Renoverat två fasader, Kastrupgatan 3 samt Kastrupgatan 5. Övriga fasader kommer kontrolleras.
2023	Renoveringen av byggnadens fundament inkl. garagen i två plan avslutades.
2023-2024	Spolning av värmeslingor i samtliga lägenheter.
2023	Byte av bleck i samtliga portar. Vid långvarigt strömavbrott kommer portarna kunna öppnas.
2023	Påbörjad isolering av grunden på ka 16 mot regn och grundvattens läckage in i fastigheten.
2023	I vår strävan att öka tryggheten i föreningen har vi utökad kameraövervakning av gemensamt ägd yta utomhus.
2022	Föreningen har bytt ut låssystemet pga att det är gammalt och flera komponenter inte går att få tag på längre.
2022	Fortsatt att utveckla funktioner för mer trivsel bland annat genom att reducera skrymmande buskage, fler lampor i rabatter samt fler kameror.
2022	Påbörjat tätning av ytskikt på terrasserna för att minimera risken att vatten läcker in till garaget.
2022	Säkerställt att standarden för skyddsrum återfås efter renoveringen av garaget.
2022	Påbörjat renoveringen av grund, armering och ytskikt av golv och pelare i garagets båda plan.
2021	Målning av fönster i Kö 6-8, Ka 1-5.
2019	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-12
2019	Renovering av samtliga tvättstugor.
2018	Underhåll av fasader.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Planerad staminventering som beslutsunderlag inför stambyte.
2026	Målning av trädetaljer runt fönster enligt tidigare upplägg.
2026	Renovering av samtliga tak förutom Montessori som är färdigrenoverat.
2026 - 2027	Kontroll och anpassning av våra fastigheters tak för eventuell framtida installationer av solenergi.
2026	Översyn av tak och takstolar för anpassning till gällande säkerhetsregler i samband med takomläggning.
2026-2027	Komplettering av växter i rabatterna runt Kastrupgatan 16.
2027	OVK, samtliga lägenheter.

Förrutom dessa planerade arbeten kommer vi fortsätta med översyn av fasaderna för att klargöra renoveringsbehovet, samt titta på fönster och hissar.

Medlemskapet i Fastighetsföreningen Järva har gett resultat i form av flera förbättringar av trygghet och trivsel.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 299 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	86	36	97	246
Skuldsättning, kr/kvm	6 400	6 755	6 526	4 957	3 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 278	7 156	6 914	5 269	3 903
Räntekänslighet, %	7	7	9	7	5
Energikostnad, kr/kvm	365	407	388	251	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 111	1 052	853	727	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	88	83	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 128	972	819	870
Nettoomsättning, tkr	21 333	19 710	16 487	15 097	14 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 961	-865	-6 172	-583	1 692
Soliditet, %	2	0	1	7	10

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	1 641 300	0	0	1 641 300
Upplåtelseavgifter, kr	2 826 500	0	0	2 826 500
S:a bundet eget kapital, kr	4 467 800	0	0	4 467 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 145 507	-865 026	0	-4 010 533
Årets resultat, kr	-865 026	865 026	1 961 217	1 961 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 010 533	0	1 961 217	-2 049 316
S:a eget kapital, kr	457 267	0	1 961 217	2 418 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 500 kr samt ianspråktagande skett med 52 500 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 010 533
Årets resultat, kr	1 961 217
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 049 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 049 316
------------------------------------	-------------------

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	21 333 452	19 710 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 809	208 588
Summa Rörelseintäkter		21 481 261	19 919 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 224 297	-14 501 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 416	-430 666
Personalkostnader	Not 6	-312 536	-322 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 889 884	-1 884 173
Summa Rörelsekostnader		-15 724 133	-17 138 298
Rörelseresultat		5 757 128	2 780 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 762	28 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 811 673	-3 674 471
Summa Finansiella poster		-3 795 911	-3 645 781
Resultat efter finansiella poster		1 961 217	-865 026
Resultat före skatt		1 961 217	-865 026
Årets resultat		1 961 217	-865 026

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	120 874 724	121 298 634
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	68 388	82 065
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	909 689
Summa Materiella anläggningstillgångar		120 943 112	122 290 387

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		120 943 612	122 290 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-3 325	5 049
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 570 969	1 829 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 273 298	1 070 077
Summa Kortfristiga fordringar		3 840 942	2 904 434

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 098 709	1 043 763
Summa Kassa och bank		4 098 709	1 043 763
Summa Omsättningstillgångar		7 939 651	3 948 197

Summa Tillgångar

128 883 262	126 239 084
-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 467 800	4 467 800
Summa Bundet eget kapital	4 467 800	4 467 800

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 010 533	-3 145 507
Årets resultat	1 961 217	-865 026
Summa Ansamlad förlust	-2 049 316	-4 010 533

Summa Eget kapital

2 418 484 457 267

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15	0	510 063
Summa Avsättningar		0	510 063

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	80 176 415	50 111 255
Summa Långfristiga skulder		80 176 415	50 111 255

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 173 255	69 206 870
Leverantörsskulder		900 395	1 093 716
Skatteskulder		36 844	19 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 403 288	1 427 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 774 582	3 412 787
Summa Kortfristiga skulder		46 288 364	75 160 499

Summa Skulder

126 464 779 125 781 817

Summa Eget kapital och skulder

128 883 262 126 239 084

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 757 128	2 780 755
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 889 884	1 884 173
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 889 884	1 884 173
Erhållen ränta	15 762	28 690
Erlagd ränta	-4 011 516	-3 744 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 651 258	949 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-292 281	-497 925
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-638 677	-1 624 412
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-930 958	-2 122 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 720 300	-1 173 165
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-542 609	-5 514 922
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-542 609	-5 514 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 031 545	4 040 273
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 031 545	4 040 273
Årets kassaflöde	4 209 236	-2 647 814
Likvida medel vid årets början	2 870 282	5 518 096
Likvida medel vid årets slut	6 569 455	2 870 282

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på 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	17 030 820	15 916 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 560 857	1 370 294
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	151 800	124 200
	Hyror lokaler	1 428 500	1 406 444
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 008 022	804 023
	Hyror övrigt	129 324	70 790
	Övriga primära intäkter	148 471	139 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 457 794	19 831 727
	Hysesbortfall	-36 550	-33 470
	Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
	<i>Summa</i>	-124 342	-121 262
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 333 452	19 710 465
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	147 809	208 588
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	147 809	208 588
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 306 308	-2 322 212
	Snö och halk-bekämpning	-113 006	-340 989
	Reparationer	-794 430	-1 335 866
	Planerat underhåll	-385 344	-501 743
	Försäkringsskador	-462 304	-1 061 350
	El	-2 737 696	-2 733 975
	Uppvärmning	-3 282 147	-3 387 006
	Vatten	-846 958	-1 074 729
	Sophämtning	-1 170 639	-656 950
	Fastighetsförsäkring	-444 457	-419 360
	Kabel-TV och bredband	-209 200	-212 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-443 910	-426 470
	Tomträttsavgäld	-27 900	-27 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 224 297	-14 501 334

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 675
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 705	-63 640
	Administrationskostnader	-79 216	-118 922
	Extern revision	-35 000	-32 000
	Konsultkostnader	-10 938	-13 500
	Medlemsavgifter	-96 225	-96 225
	Föreningsverksamhet	-32 077	-32 653
	Övriga förvaltningskostnader	-24 256	-70 051
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-297 416	-430 666
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-240 660	-238 000
	Sociala avgifter	-60 416	-73 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 536	-322 125
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	1 065	1 288
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 697	27 402
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 762	28 690
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	-3 712 926	-3 664 222
	Övriga räntekostnader	-98 747	-10 249
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 811 673	-3 674 471

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 050 692	107 305 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 788 000	32 788 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	73 000	73 000
	Årets investeringar	1 452 298	4 745 234
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	146 363 989	144 911 692
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 613 058	-21 742 562
	Årets avskrivningar	-1 876 207	-1 870 496
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 489 265	-23 613 058
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 874 724	121 298 634
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 410 000	4 344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	813 000
	Summa	209 178 000	157 157 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 112 000	124 250 900
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	126 112 000	124 250 900
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 775	136 775
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	136 775	136 775
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 710	-41 033
	Årets avskrivningar	-13 678	-13 678
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-68 388	-54 710
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 388	82 065

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	909 689	0
	Årets investeringar	542 608	909 689
	Omklassificering till byggnad	-1 452 297	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	909 689
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 470 746	1 826 519
	Övriga fordringar	100 223	2 789
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 570 969	1 829 308
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 273 298	1 070 077
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 273 298	1 070 077
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	42 660	42 660
	Bankkonto 7	4 056 049	1 001 103
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 098 709	1 043 763
Not 15	Övriga avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Övriga avsättningar	0	510 063
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	0	510 063

Not 16 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>
SBAB Bank AB	3,50%	2027-11-17	15 162 755	314 040
SBAB Bank AB	3,51%	2026-01-14	12 272 000	180 000
Stadshypotek AB	2,84%	2029-10-30	29 662 500	678 000
Stadshypotek AB	2,42%	2026-06-30	27 285 815	273 996
Stadshypotek AB	2,96%	2029-12-01	8 256 600	83 400
Stadshypotek AB	3,17%	2029-12-01	5 910 000	60 000
Stadshypotek AB	3,61%	2028-04-30	22 800 000	480 000
			121 349 670	2 069 436
Långfristig del			80 176 415	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 615 440	
Lån som ska konverteras inom ett år			39 557 815	
Kortfristig del			41 173 255	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 069 436	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 277 744	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,06%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 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>
SBAB Bank AB	3,50%	2027-11-17	15 162 755	314 040
SBAB Bank AB	3,51%	2026-01-14	12 272 000	180 000
Stadshypotek AB	2,84%	2029-10-30	29 662 500	678 000
Stadshypotek AB	2,42%	2026-06-30	27 285 815	273 996
Stadshypotek AB	2,96%	2029-12-01	8 256 600	83 400
Stadshypotek AB	3,17%	2029-12-01	5 910 000	60 000
Stadshypotek AB	3,61%	2028-04-30	22 800 000	480 000
			121 349 670	2 069 436
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 615 440	
Lån som ska konverteras inom ett år			39 557 815	
Kortfristig del			41 173 255	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	44 460	45 960
	Momsskuld	0	-28 077
	Inre fond	1 295 176	1 251 897
	Övriga kortfristiga skulder	63 652	157 942
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 403 288	1 427 722

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 789 897	1 960 417
	Upplupna räntekostnader	117 843	317 686
	Övriga upplupna kostnader	866 842	1 134 684
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 774 582	3 412 787

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 Brandsö i Stockholm
Org nr 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brandsö 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 Brandsö 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. Revisorens 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 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

Vi 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. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Brandsö i Stockholm 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Thorén
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Christina Romare

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:12:23



Aleksandar-Pal Aleks Sakala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:09:58



Håkan Sarman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:37:47



Inas Ibrahim

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 02:52:44



Jyoti Gahlot

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:38:42



Abboud Touma

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:09:23



Niklas Thorén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:59:15



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:35:26



Revisionsberättelse 2025

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

Niklas Thorén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 22:32:38



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:33:40



Ordlista

Arsredovisning

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