



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 265 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 7 773 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 212 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 899 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vesslan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
265 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej aktuellt

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 773 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

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

.

NYCKELTAL



Energikostnad
212 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
899 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5714 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken/tomten på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 30	1980-03-13	1985 och 1986

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	0
25	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 844
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	881
22	garageplatser	0
Totalt 215 objekt		12 725

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 70 st 2 rok, 34 st 3 rok, 30 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen har tillgång till 22 garageplatser i kvarteret Ankaret som föreningen hyr. Föreningen har även 25 parkeringsplatser, 8 vid Läkargruppen på egen mark och 17 vid Brf Uttern som föreningen hyr. Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården sköts av Clean-Team i Örebro AB. Den yttre fastighetsskötseln sköts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och hissarna sköts av Motum Närke AB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Carlson	Ordförande	2024-05-25	
Harriet Bure	Ledamot	2007-05-24	2025-02-12
Carina Hägerås-Eriksson	Ledamot	2016-05-19	2025-05-24
Lars Ramstierna	HSB Ledamot	2020-09-18	
Kari Touronen	Ledamot	2023-06-01	2025-12-11
Lena Dibbern	Ledamot	2024-05-25	
Eva Götberg	Ledamot	2024-05-25	
Emilie Toro Hartman	Ledamot	2025-05-24	
Felix Selander	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamot Bo Carlson, Eva Götberg och Lena Dibbern.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Carlson, Lena Dibbern och Eva Götberg.

Revisorer har varit: Göran Wall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Lundström (sammankallande), Vinko Poropat samt Amra Altonchi, valda vid föreningsstämman.

Förvaltartjänst har förening köpt extern av Charlie Söderblom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 i Margaretas festvåning, Drottninggatan 19 Örebro. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar. På ordinarie stämma fattades beslut 1 av 2 att antaga HSBs nya normalstadgar 2023. Beslut två fattades på extra stämman den 2025-08-26. Extra stämman hölls i föreningens Dagcentral på Engelbrektsgatan 21. På extra stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade ytterligare en extra föreningsstämma 2025-02-06 och även den i föreningens Dagcentral. På den extra stämman behandlades byte av ventilationsaggregat. På extra stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad. Styrelsen kommer att försöka följa den allmänna prisutvecklingen med ambitionen att ligga något lägre.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 405 000 kronor.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-15.

Föreningen har tecknat avtal med Sappa om TV och bredband till alla boende. TV och bredband från och med 2026-10-02.

Föreningens bygglov för inglasning av balkonger gäller från och med 2024-06-10 till och med 2029-06-10. Leverantör av inglasningar är Nordiska Inglasningar. Nytt kösystem för p-platser, garage och förråd.

Rensning av frånluftssystem samt montering av fågelskydd har utförts under året.

Tvättmaskin och mangel har bytts ut. Föreningen har även påbörjat en del markarbeten under året. Det stora arbetet som är utfört under året är utbyte av alla luftbehandlingsaggregat för bostäder och lokaler. Slutbesiktning utfördes i januari 2026. Kostnad för projektet hitills i år uppgår till 5 794 000 kr och har finansierats med nytt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Installation enhetsmätning
2017	Modernisering hissar
2020	Ombyggnad fjärrvärmecentral
2022 + 2024	Ommålning fönster inklusive byte tätnings- och dammlister. 2022 hus 2 och 4. 2024 hus 1 och 3.
2023	Nytt låssystem
2025	Nya luftbehandlingsaggregat

Under året har föreningen utfört löpande underhåll enligt underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Utredning renovering av spillvattensystem.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Styrelsen har ordnat med tre informationsträffar varav två i samband med extra stämmor samt 4 stycken Vesslanbladet under året. Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalen/vesslan och egen e-postadress: brfvesslaniorebro@gmail.com

Under året har styrelsen deltagit på utbildning innehållande datorstöd och ansvar samt budgetinformation.

Trivselskommittén har under året fortsatt med sina aktiviteter så som bokcirkel, bingo, trädgårdsdag, pub, vinprovning och föredrag mm.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	268	325	333	300
Skuldsättning, kr/kvm	7 773	7 404	7 508	7 542	7 681
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 773	7 404	7 508	7 542	7 681
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	212	216	211	187	171
Årsavgifter, kr/kvm	899	869	829	798	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	91	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	994	923	906	842	796
Nettoomsättning, tkr	12 430	11 739	11 212	10 719	10 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 875	398	2 183	990	1 669
Soliditet, %	23	23	23	21	20

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	5 204 775	0	0	5 204 775
Underhållsfond, kr	6 041 461	0	78 260	6 119 721
S:a bundet eget kapital, kr	11 246 236	0	78 260	11 324 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 995 054	397 533	-78 260	18 314 328
Årets resultat, kr	397 533	-397 533	1 874 833	1 874 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 392 587	0	1 796 573	20 189 161
S:a eget kapital, kr	29 638 823	0	1 874 833	31 513 657

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 740 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 392 588
Årets resultat, kr	1 874 833
Reservation till underhållsfond, kr	-405 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 189 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 189 161

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 429 851	11 738 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 702	7 365
Summa Rörelseintäkter		12 652 553	11 745 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 581 747	-6 308 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-615 522	-606 079
Personalkostnader	Not 6	-338 519	-358 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 393 348	-1 668 616
Summa Rörelsekostnader		-7 929 136	-8 941 842
Rörelseresultat		4 723 417	2 804 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 635	168 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 976 219	-2 575 327
Summa Finansiella poster		-2 848 583	-2 406 497
Resultat efter finansiella poster		1 874 833	397 533
Resultat före skatt		1 874 833	397 533
Årets resultat		1 874 833	397 533

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	119 423 513	120 816 861
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 794 435	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		125 217 948	120 816 861
Summa Anläggningstillgångar		125 217 948	120 816 861
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 522	0
Aktuell skattefordran		6 302	4 966
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 947 909	1 663 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 040	312 025
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 533 773	1 980 470
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 560 000	3 515 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 560 000	3 515 000
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 544 281	1 232 864
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 544 281	1 232 864
Summa Omsättningstillgångar		9 638 055	6 728 334
Summa Tillgångar		134 856 003	127 545 195

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 204 775	5 204 775
Fond för yttre underhåll		6 119 721	6 041 461
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		11 324 496	11 246 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 314 328	17 995 054
Årets resultat		1 874 833	397 533
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		20 189 161	18 392 588
Summa Eget kapital		31 513 658	29 638 824

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 145 000	51 195 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		74 145 000	51 195 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 769 250	43 017 500
Leverantörsskulder		1 170 514	420 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 786 610	1 811 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 470 971	1 461 249
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		29 197 345	46 710 621
Summa Skulder		103 342 345	97 906 371
Summa Eget kapital och skulder		134 856 003	127 545 195

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 723 417	2 804 031
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 393 348	1 668 616
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 393 348	1 668 616
Erhållen ränta	151 146	135 770
Erlagd ränta	-2 981 697	-2 609 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 286 213	1 999 396
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-330 690	-125 428
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	740 453	190 368
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	409 763	64 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 695 976	2 064 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 794 435	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 794 435	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 701 000	-1 320 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 701 000	-1 320 750
Årets kassaflöde	2 602 541	743 585
Likvida medel vid årets början	6 361 504	5 617 918
Likvida medel vid årets slut	8 964 045	6 361 504

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:	10 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	44 856 191 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter inkl. IMD 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	9 990 672	9 699 660
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	481 545	426 878
	Årsavgifter lokaler	816 501	745 224
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	157 184	183 692
	Hyror lokaler	28 483	18 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	421 656	412 752
	Hyror förbrukningsbaserad	3 570	0
	Hyror övrigt	5 400	1 200
	Övriga primära intäkter	531 020	257 432
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 436 031	11 744 838
	Hyresbortfall	-6 180	-6 330
	<i>Summa</i>	-6 180	-6 330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 429 851	11 738 508
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	222 702	7 365
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	222 702	7 365
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 021 650	-862 670
	Snö och halk-bekämpning	-49 164	-46 373
	Reparationer	-600 825	-433 461
	Planerat underhåll	-326 740	-1 342 669
	Försäkringsskador	-24 380	-14 211
	El	-940 082	-1 084 679
	Uppvärmning	-1 359 131	-1 327 415
	Vatten	-401 230	-333 394
	Sophämtning	-284 888	-294 673
	Fastighetsförsäkring	-129 485	-126 012
	Kabel-TV och bredband	-76 915	-76 514
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-365 344	-366 680
	Övriga driftkostnader	-1 911	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 581 747	-6 308 751

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	-367 740	-369 996
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 698	-5 215
	Administrationskostnader	-96 804	-110 667
	Extern revision	-18 125	-19 500
	Konsultkostnader	0	-24 388
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-51 678	-14 656
	Övriga förvaltningskostnader	-20 977	-14 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-615 522	-606 079
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-119 621	-121 420
	Revisionsarvode	-7 722	-7 205
	Övriga arvoden	-166 057	-180 050
	Löner och övriga ersättningar	-1 050	-1 325
	Sociala avgifter	-38 385	-35 697
	Övriga personalkostnader	-5 684	-12 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-338 519	-358 396
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 393 348	-1 668 616
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 393 348	-1 668 616
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 279	17 507
	Ränteintäkter placeringar	83 836	77 061
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 521	74 262
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	127 635	168 830

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 955 785	-2 545 690
	Övriga räntekostnader	-20 434	-29 637
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 976 219	-2 575 327
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 693 425	92 693 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	64 576 640	64 576 640
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	70 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 340 065	157 340 065
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 523 204	-34 854 588
	Årets avskrivningar	-1 393 348	-1 668 616
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 916 552	-36 523 204
	<i>Utgående redovisat värde</i>	119 423 513	120 816 861
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 640 000	2 640 000
	<i>Summa</i>	231 640 000	242 240 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 710 838	111 710 838
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	111 710 838	111 710 838

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	210 999	210 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 999	210 999
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-210 999	-210 999
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-210 999	-210 999
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	5 794 435	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 794 435	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 859 763	1 613 639
	Övriga fordringar	88 146	49 839
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 947 909	1 663 478
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Swedbank	9 575	17 001
	Bankkonto SBAB	3 534 707	1 215 864
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 544 281	1 232 864

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,58%	2028-10-25	6 462 000	456 000
Nordea Hypotek AB	4,06%	2026-03-18	16 313 250	1 761 000
Nordea Hypotek AB	3,85%	2026-03-18	8 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,21%	2029-03-21	28 374 000	0
Swedbank	3,04%	2027-06-23	26 882 500	0
Swedbank	2,87%	2027-12-22	12 882 500	0
			98 914 250	2 217 000

Långfristig del	74 145 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	456 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 313 250
Kortfristig del	24 769 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 217 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 868 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	8 100	8 100
Momsskuld	32 336	22 869
Källskatt	46 804	36 927
Inre fond	1 699 370	1 738 987
Övriga kortfristiga skulder	0	4 240
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 786 610	1 811 123

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 026 627	972 527
Upplupna räntekostnader	132 697	138 175
Övriga upplupna kostnader	311 647	350 547
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 470 971	1 461 249

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-09.

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 Brf Vesslan i Örebro, org.nr. 716411-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Örebro för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Vesslan i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Wall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Bo Gunnar Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:20:36



Eva Götberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:08:34



Lena Dibbern

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:00:00



Felix Selander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:17:14



Emilie Toro Hartman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 19:06:32



Lars Ramstierna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 13:26:14



Göran Vall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:10:10



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:04:23



Revisionsberättelse 2025

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

Göran Vall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:02:01



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:03:59



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.