BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
| **Sparande** 319 kr/kvm | **Investeringsbehov** 0 kr/kvm | **Skuldsättning** 4 643 kr/kvm |
| **Räntekänslighet** 6 % | **Energikostnad** 160 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. |
| **Tomträtt** Nej | **Årsavgift** 804 kr/kvm | Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen |

# Årsredovisning 2025

## HSB brf Måran 2 i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

**NYCKELTAL**

Sparande
319 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

**NYCKELTAL**

Skuldsättning
4 643 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 | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| Räntekänslighet<br>6 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika. | Låg < 5<br>Normal 5 – 9<br>Hög 9 – 15<br>Väldigt hög > 15<br><br>Riktvärdet anges i %. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| Energikostnad<br>160 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | 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 | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| Tomträtt<br>Nej | Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken). | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| 12<br>Årsavgift<br>804 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). | 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. | 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 brf Måran 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-7199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-27.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Måran 2 | 1987-01-01 | 1987 och 1988 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Bergslagen. 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 $m^2$ |
|---|---|---|
| 69 | garageplatser | 828 |
| 24 | p-platser | 0 |
| 119 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 165 |
| **Totalt 212 objekt** | | **9 993** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 67 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Göran Lundh | Ordförande | 2025-06-05 |
| Monika Säfström | Ledamot | 2020-06-30 |
| Gerry Ohlsson | Ledamot | 2023-06-20 |
| Elisabeth Berg | Ledamot | 2024-06-24 |
| Nedim Kadic | Ledamot | 2020-06-30 |
| Johan Sjödin | Ledamot | 2025-06-05 |
| Sebastian Berg | HSB Ledamot | 2023-06-07 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Lundh, Elisabeth Berg, Monika Säfström och Johan Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gerry Ohlsson och Göran Lundh.

Revisorer har varit: Anna Helena Otterling med Anders Lord som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven-Olov Norgren (sammankallande), Vartan Ghookas samt Birgitta André, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya normalstadgar hölls 2025-11-17. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar 2023 beslut 1 av 2.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-03-13.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2013 | Enhetsmätning |
| 2015 | Isolering av vindar |
| 2018 | Byte av värmecentral |
| 2021 | Hissar |
| 2021 | Säkerhetsdörrar |
| 2023 | 4 st laddplatser |
| 2023 | Entrédörrar |
| 2024 | Mätare för el värme och varmvatten |
| 2023 | Målning fönster och balkongdörrar |
| 2024 | Byte av fläktar i garaget |
| 2025 | Nya porttelefoner |
| 2025 | Renovering föreningslokalen |
| 2025 | Byte bastuaggregat |
| 2025 | Ny belysning i tvättstugorna |

Under året har nya prottelefoner införskaffats och renovering av föreningeslokalen utförts. Bastuaggregatet har byts ut och ny belysning har införskaffats i tvättstugorna.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:**
Byte av fläktar i trapphus samt målning i källare och trapphus.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

Under året har sekreteraren gått på en sekreterarutbildning och ordförande har deltagit på HSBs ordförandeträff.

11 nr av MåranNytt har delats ut. Föreningen har ett Stickkafé och har haft bingo och filmkvällar under året.

Föreningens hemsida: https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Maran-2/

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 319 | 401 | 375 | 389 | 375 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 643 | 4 705 | 5 502 | 5 570 | 5 638 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 063 | 5 131 | 5 502 | 5 570 | 5 638 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 160 | 165 | 181 | 152 | 153 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 804 | 843 | 783 | 768 | 776 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 93 | 90 | 92 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 793 | 830 | 870 | 831 | 836 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 918 | 8 291 | 7 745 | 7 616 | 7 567 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 008 | 813 | -176 | 720 | 5 762 |
| Soliditet, % | 39 | 38 | 36 | 36 | 35 |

# Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 8 974 982 | 0 | 0 | 8 974 982 |
| Underhållsfond, kr | 331 572 | 0 | 331 001 | 662 573 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **9 306 554** | **0** | **331 001** | **9 637 555** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 19 788 823 | 812 835 | -331 001 | 20 270 657 |
| Årets resultat, kr | 812 835 | -812 835 | 1 007 796 | 1 007 796 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **20 601 658** | **0** | **676 795** | **21 278 453** |
| **S:a eget kapital, kr** | **29 908 212** | **0** | **1 007 796** | **30 916 008** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 999 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 | 20 601 658 |
| Årets resultat, kr | 1 007 796 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -511 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 179 999 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **21 278 453** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **21 278 453** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 917 810 | 8 291 134 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 814 | 6 204 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **7 920 624** | **8 297 338** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 784 163 | -4 870 344 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -300 727 | -225 159 |
| Personalkostnader | Not 6 | -279 292 | -197 922 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 995 361 | -1 995 361 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-6 359 543** | **-7 288 786** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **1 561 081** | **1 008 552** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 204 691 | 305 987 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -757 976 | -501 704 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-553 285** | **-195 717** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **1 007 796** | **812 835** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **1 007 796** | **812 835** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **1 007 796** | **812 835** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 67 135 482 | 69 130 843 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **67 135 482** | **69 130 843** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **67 135 482** | **69 130 843** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 3 186 | -516 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 1 884 410 | 1 450 297 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 443 392 | 671 430 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **2 330 988** | **2 121 211** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 9 000 000 | 6 925 285 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **9 000 000** | **6 925 285** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 344 572 | 210 126 |
| *Summa Kassa och bank* | | **344 572** | **210 126** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **11 675 561** | **9 256 622** |
| **Summa Tillgångar** | | **78 811 043** | **78 387 465** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 974 982 | 8 974 982 |
| Fond för yttre underhåll | | 662 573 | 331 572 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **9 637 555** | **9 306 554** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 20 270 657 | 19 788 823 |
| Årets resultat | | 1 007 796 | 812 835 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **21 278 453** | **20 601 658** |
| **Summa Eget kapital** | | **30 916 008** | **29 908 212** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 8 400 000 | 32 347 450 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **8 400 000** | **32 347 450** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 37 999 622 | 14 674 372 |
| Leverantörsskulder | | 282 731 | 402 415 |
| Skatteskulder | | 15 633 | 3 287 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 137 687 | 94 077 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 059 362 | 957 653 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **39 495 035** | **16 131 803** |
| **Summa Skulder** | | **47 895 035** | **48 479 253** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **78 811 043** | **78 387 465** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 561 081 | 1 008 552 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 995 361 | 1 995 361 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 995 361** | **1 995 361** |
| Erhållen ränta | 215 691 | 258 446 |
| Erlagd ränta | -707 267 | -476 836 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **3 064 866** | **2 785 523** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 216 231 | -124 103 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -12 728 | -85 106 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **203 504** | **-209 209** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **3 268 370** | **2 576 315** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -622 200 | -3 407 560 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-622 200** | **-3 407 560** |
| **Årets kassaflöde** | **2 646 170** | **-831 245** |
| **Likvida medel vid årets början** | **8 518 152** | **9 349 397** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **11 164 321** | **8 518 152** |

## 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: | 15 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 | 44 637 144kr |
| 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 möte 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder, ingår tv och bredband | 6 525 408 | 6 525 408 |
| | Årsavgift bostad el, värme och vatten | 843 817 | 1 204 118 |
| | Hyror lokaler | 13 000 | 16 350 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 508 680 | 510 588 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 5 297 | 0 |
| | Hyror övrigt | 5 300 | 1 950 |
| | Övriga primära intäkter | 33 969 | 45 050 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **7 935 472** | **8 303 464** |
| | Avgiftsbortfall | -24 | 0 |
| | Hyresbortfall | -17 638 | -12 330 |
| | *Summa* | **-17 662** | **-12 330** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **7 917 810** | **8 291 134** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 2 814 | 6 204 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **2 814** | **6 204** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -826 082 | -747 831 |
| | Snö och halk-bekämpning | -776 | 0 |
| | Reparationer | -333 300 | -397 658 |
| | Planerat underhåll | -179 999 | -1 195 224 |
| | Försäkringsskador | -9 603 | 0 |
| | El | -680 843 | -785 581 |
| | Uppvärmning | -647 710 | -654 710 |
| | Vatten | -268 927 | -205 551 |
| | Sophämtning | -224 793 | -214 789 |
| | Fastighetsförsäkring | -123 408 | -139 849 |
| | Kabel-TV och bredband | -229 676 | -273 380 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -244 796 | -232 450 |
| | Övriga driftkostnader | -14 252 | -23 322 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-3 784 163** | **-4 870 344** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -80 305 | -2 130 |
| | Administrationskostnader | -111 070 | -126 144 |
| | Extern revision | -16 500 | -18 000 |
| | Medlemsavgifter | -37 750 | -37 750 |
| | Föreningsverksamhet | -29 906 | -14 921 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -25 196 | -26 214 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-300 727** | **-225 159** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -167 500 | -122 750 |
| | Revisionsarvode | -9 550 | -9 300 |
| | Övriga arvoden | -51 096 | -39 646 |
| | Sociala avgifter | -51 146 | -26 226 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-279 292** | **-197 922** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 978 974 | -1 978 974 |
| | Avskrivning på markanläggning | -16 387 | -16 387 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-1 995 361** | **-1 995 361** |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 5 304 | 47 311 |
| | Ränteintäkter placeringar | 198 161 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1 226 | 258 676 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **204 691** | **305 987** |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -757 496 | -501 054 |
| | Övriga räntekostnader | -480 | -650 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-757 976** | **-501 704** |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 91 746 982 | 91 746 982 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 11 700 000 | 11 700 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 280 683 | 280 683 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **103 727 665** | **103 727 665** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -34 596 822 | -32 601 462 |
| | Årets avskrivningar | -1 995 361 | -1 995 361 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-36 592 183** | **-34 596 823** |
| | *Utgående redovisat värde* | **67 135 482** | **69 130 842** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 112 000 000 | 117 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 374 000 | 2 159 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 52 000 000 | 57 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 590 000 | 1 689 000 |
| *Summa* | **167 964 000** | **177 848 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 86 095 000 | 86 095 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **86 095 000** | **86 095 000** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 819 749 | 1 382 741 |
| | Övriga fordringar | 64 661 | 67 557 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 884 410** | **1 450 297** |

| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Övriga kortfristiga placeringar | 9 000 000 | 6 925 285 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **9 000 000** | **6 925 285** |

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Bankkonto 2 | 344 572 | 210 126 |
| | *Summa Kassa och bank* | **344 572** | **210 126** |

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 1,23% | 2026-12-01 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,92% | 2026-09-01 | 8 747 450 | 122 200 |
| Nordea Hypotek AB | 2,36% | 2026-10-15 | 14 052 172 | 300 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2,66% | 2026-11-18 | 5 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 2,75% | 2027-11-17 | 8 600 000 | 200 000 |
| | | | **46 399 622** | **622 200** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 8 400 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 200 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 37 799 622 |
| Kortfristig del | 37 999 622 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 622 200 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 488 800 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,95% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Källskatt | 43 954 | 1 138 |
| | Inre fond | 88 101 | 88 101 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 5 632 | 4 838 |
| | *Summa Övriga skulder* | **137 687** | **94 077** |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 621 782 | 649 304 |
| | Upplupna räntekostnader | 130 326 | 79 617 |
| | Övriga upplupna kostnader | 307 254 | 228 732 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **1 059 362** | **957 653** |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-09

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 Måran 2 i Örebro, org.nr. 716411-7199

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Måran 2 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 Måran 2 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

Anna Helena Otterling
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjäns i samarbete med Scrive.*

**Göran Lundh**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:49:23*

**Nedim Kadic**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:23:03*

**Johan Sjödin Ärlegård**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:36:50*

**Elisabet Berg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 08:33:18*

**Monika Säfström**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:14:09*

**Gerry Olsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:31:42*

**Sebastian Berg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:42:23*

**Anna Helena Otterling**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:06:30*

**Theodor Lönnman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:16:09*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Anna Helena Otterling**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:01:12*

**Theodor Lönnman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:15:42*

# 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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.