



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Björksätra i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björksätra i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Björksätra 1 |               | 1991 och 1993        |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 93                       | p-platser                             | 0                        |
| 110                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 130                    |
| 24                       | garageplatser                         | 302                      |
| <b>Totalt 227 objekt</b> |                                       | <b>9 432</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 10 st 5 rok, 6 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|-------------|------------|------------|
| Thomas Gal            | Ordförande  | 2025-01-01 |            |
| Bengt Ekman           | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Börje Lindblom        | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Karin Elisabeth Öberg | Ledamot     | 2025-06-07 |            |
| Anette Lundén         | Ledamot     | 2025-06-07 |            |
| Thomas Karlsson       | HSB ledamot | 2025-01-01 | 2025-06-07 |
| Patric Ericsson       | HSB ledamot | 2025-06-07 |            |
| Anders Odenö          | Ledamot     | 2025-01-01 | 2026-01-21 |
| Wanda Budai           | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Mattias Magnusson     | Ledamot     | 2025-01-01 | 2025-07-02 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Lundén, Elisabeth Öberg och Bengt Ekman. Under året har också Mattias Magnusson och Anders Odenö avgått ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ekman, Börje Lindblom och Thomas Gal.

Revisorer har varit: Ingegerd Ax med Bo Tillman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3,3% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-10-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal       | Åtgärd                                                                                          |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008        | Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen                                       |
| 2010-2011   | Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts                    |
| 2017        | Målning m. m. av fasaderna på de fyra punkthusen                                                |
| 2017        | Nya hissdörrar med automatik                                                                    |
| 2018        | Samtliga trapphusdörrar i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar |
| 2018 - 2019 | Energideklaration                                                                               |
| 2019        | OVK i samtliga lägenheter och lokaler                                                           |
| 2020        | Larm från hissar utbytt till digitalt                                                           |
| 2020        | Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät                                     |
| 2021        | Köksrenovering i kvartershuset                                                                  |
| 2021        | Rivning av komposthuset, ersatte platsen med P-yta och installation av 3 el-laddstolpar         |
| 2022        | Installation av hjärtstartare samt utbildning för medlemmarna                                   |
| 2022        | Uppfräschning av soprummen                                                                      |
| 2023        | Ommålning med kulörbyte av samtliga träfasader                                                  |
| 2023        | Taktvätt och lackförsegling av tak                                                              |
| 2023        | Utbyte av reglercentraler för värme i låghusen                                                  |
| 2023        | Inplåtning av vindskivor                                                                        |
| 2025        | Nytt staket i södra tomtgränsen                                                                 |
| 2025        | Utbyte av vissa fönster                                                                         |

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

| Årtal | Åtgärd                                |
|-------|---------------------------------------|
| 2026  | Renovering av kvarterslokalen         |
| 2026  | OVK i samtliga lägenheter och lokaler |
| 2026  | Utbyte v värmepump hus 40             |

**Medlemsaktiviteter**

- Hjärtstartarutbildning 25/3
- Musikcafé med Lasse Johansson 23/4
- After Work 29/8
- Ölprovning 16/10
- Glöggmingel 30/11
- Luciafirande 14/12

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 257   | 241   | 221    | 276   | 280   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 247 | 4 579 | 4 657  | 4 845 | 4 923 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 387 | 4 579 | 4 657  | 4 845 | 4 923 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 6      | 7     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 198   | 198   | 184    | 172   | 163   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 820   | 796   | 744    | 732   | 732   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 97    | 95     | 97    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 823   | 820   | 784    | 756   | 755   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 766 | 7 491 | 7 014  | 6 902 | 6 897 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 182   | 8 488 | -4 586 | 1 025 | 857   |
| Soliditet, %                           | 41    | 40    | 31     | 35    | 34    |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 9 129 992                  | 0                                                                      | 0                         | 9 129 992                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 486 800                    | 0                                                                      | 0                         | 486 800                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 394 104                  | 0                                                                      | -48 720                   | 1 345 384                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 010 896</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-48 720</b>            | <b>10 962 176</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 432 333                  | 8 487 983                                                              | 48 720                    | 17 969 036                 |
| Årets resultat, kr                    | 8 487 983                  | -8 487 983                                                             | 182 461                   | 182 461                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>17 920 316</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>231 181</b>            | <b>18 151 497</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>28 931 212</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>182 461</b>            | <b>29 113 673</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 468 720 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 | 17 920 316        |
| Årets resultat, kr                                  | 182 461           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -420 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 468 720           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>18 151 497</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>18 151 497</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 7 766 250                | 7 490 962                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>7 766 250</b>         | <b>7 490 962</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -3 544 039               | -3 473 969               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -468 720                 | -41 800                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -439 987                 | -319 695                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -289 511                 | -272 835                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 775 905               | -1 781 027               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-6 518 162</b>        | <b>-5 889 326</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 248 088</b>         | <b>1 601 636</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 53 206                   | 61 961                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 118 834               | -1 285 638               |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-1 065 628</b>        | <b>-1 223 677</b>        |
| Exceptionella intäkter                                     |       | 0                        | 8 110 024                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>182 460</b>           | <b>8 487 983</b>         |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 65 467 864 | 67 243 769 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 65 467 864 | 67 243 769 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 65 468 364 | 67 244 269 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 6 032      | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 849 676  | 2 613 829  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 55 933     | 55 495     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 357 487    | 215 604    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 4 269 128  | 2 884 928  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 1 000 000  | 2 000 000  |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 1 000 000  | 2 000 000  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa                                        |        | 10 604     | 6 874      |
| Summa kassa och bank                         |        | 10 604     | 6 874      |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 5 279 732  | 4 891 802  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 70 748 096 | 72 136 071 |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |                   |                   |
| Eget kapital                                 |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 129 992         | 9 129 992         |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 486 800           | 486 800           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 345 384         | 1 394 104         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 10 962 176        | 11 010 896        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 17 969 036        | 9 432 333         |
| Årets resultat                               |        | 182 460           | 8 487 983         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 18 151 496        | 17 920 316        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>29 113 672</b> | <b>28 931 212</b> |
| Skulder                                      |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 25 788 750        | 32 116 250        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 25 788 750        | 32 116 250        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 14 265 000        | 9 690 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 426 135           | 326 677           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 30 508            | 28 391            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 7 123             | 3 243             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 116 906         | 1 040 298         |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 15 845 672        | 11 088 609        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>41 634 422</b> | <b>43 204 859</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>70 748 096</b> | <b>72 136 071</b> |

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                             |                            |
| Rörelseresultat                                                                             | 1 248 088                   | 1 601 636                  |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                             |                            |
| Avskrivningar                                                                               | 1 775 905                   | 1 781 027                  |
|                                                                                             | 3 023 993                   | 3 382 663                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 76 578                      | 32 061                     |
| Erlagd ränta                                                                                | -1 123 428                  | -1 270 522                 |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 1 977 144                   | 2 144 202                  |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                             |                            |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -171 725                    | 26 036                     |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 186 658                     | -871 779                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>1 992 076</strong>  | <strong>1 298 459</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                             |                            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -1 752 500                  | -715 000                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-1 752 500</strong> | <strong>-715 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>239 576</strong>    | <strong>583 459</strong>   |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 4 620 703                   | 4 037 243                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 4 860 279                   | 4 620 703                  |
|                                                                                             | <strong>239 576</strong>    | <strong>583 459</strong>   |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:      | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### 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 | 11 044 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 7 482 312        | 7 264 464        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 230 900          | 189 000          |
| Hysesintäkt övrigt                       | 17 300           | 10 800           |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 10 841           | 5 158            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 24 897           | 21 540           |
|                                          | <b>7 766 250</b> | <b>7 490 962</b> |

I Årsavgift ingår värme och vatten samt kabel Tv och bredband.

**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                     | -199 994          | -145 423          |
| El                               | -429 105          | -346 773          |
| Uppvärmning                      | -1 033 472        | -1 122 736        |
| Vatten                           | -404 657          | -341 728          |
| Renhållning                      | -269 063          | -239 613          |
| Bevakningskostnader              | -7 813            | 0                 |
| TV, bredband, iptelefoni         | -204 726          | -211 182          |
| Serviceavtal                     | -24 625           | -58 202           |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -44 100           | -117 150          |
| Förvaltningskostnader            | -439 448          | -424 821          |
| Försäkringar                     | -82 008           | -80 187           |
| Fastighetsskatt                  | -373 340          | -352 990          |
| Övriga driftskostnader           | -31 688           | -33 164           |
|                                  | <b>-3 544 039</b> | <b>-3 473 969</b> |

**Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                                 |                 |                |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Underhåll huskropp utvändigt    | -21 845         | 0              |
| Underhåll tak                   | -235 000        | 0              |
| Underhåll mark och utemiljö     | -211 875        | 0              |
| Underhåll garage och bilplatser | 0               | -41 800        |
|                                 | <b>-468 720</b> | <b>-41 800</b> |

**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -18 580         | -17 475         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -290 229        | -215 561        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -14 103         | -5 155          |
| Föreningsverksamhet                           | -16 853         | -12 639         |
| Kontorsutrustning och -material               | -299            | -4 601          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -10 488         | -3 742          |
| Konsulter                                     | -27 563         | 0               |
| Medlemsavgifter HSB                           | -50 321         | -49 060         |
| Stämma och styrelse                           | -11 552         | -11 462         |
|                                               | <b>-439 987</b> | <b>-319 695</b> |

2025-01-01      2024-01-01  
2025-12-31      2024-12-31

Not 6    PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda  | <1              | <1              |
| Arvode till styrelsen | -120 500        | -115 500        |
| Löner för anställda   | -55 050         | -63 300         |
| Vicevärdsarvode       | -50 004         | -50 004         |
| Övriga arvoden        | -6 000          | 0               |
| Revisionsarvode       | -6 000          | -5 000          |
| Sociala avgifter      | -47 582         | -39 031         |
| Utbildning            | -4 375          | 0               |
|                       | <b>-289 511</b> | <b>-272 835</b> |

Not 7    AVSKRIVNINGAR

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                      | -1 762 994        | -1 762 994        |
| Markanläggningar               | -12 911           | -12 911           |
| Installationer och inventarier | 0                 | -5 122            |
|                                | <b>-1 775 905</b> | <b>-1 781 027</b> |



2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 102 854 491        | 102 854 491        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 700 000          | 1 700 000          |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 129 108            | 129 108            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>104 683 599</b> | <b>104 683 599</b> |

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -37 368 578        | -27 495 560        |
| Omklassificering från nedskrivning                     | 0                  | -8 110 024         |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 762 994         | -1 762 994         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -71 252            | -58 341            |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -12 911            | -12 911            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-39 215 735</b> | <b>-37 439 830</b> |

**Utgående redovisat värde 65 467 864 67 243 769**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 63 722 919 | 65 485 913 |
| Redovisade värden mark             | 1 700 000  | 1 700 000  |
| Redovisade värden markanläggningar | 44 945     | 57 856     |

**Fastighetsbeteckning:** Björksätra 1

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder småhus       | 1991           | 21 964 000         | 13 068 000        | 35 032 000         | 35 032 000         |
| Bostäder hyreshus     | 1993           | 79 000 000         | 25 000 000        | 104 000 000        | 96 600 000         |
|                       |                | <b>100 964 000</b> | <b>38 068 000</b> | <b>139 032 000</b> | <b>131 632 000</b> |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning            | 99 099 000        | 99 099 000        |
| varav i eget förvar             | -13 036 000       | -13 036 000       |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>86 063 000</b> | <b>86 063 000</b> |

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 55 933        | 55 495        |
|             | <b>55 933</b> | <b>55 495</b> |

2025-12-31 2024-12-31

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 82 801         | 82 008         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 52 806         | 52 802         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 6 528          | 29 900         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 215 352        | 50 894         |
|                                                     | <b>357 487</b> | <b>215 604</b> |

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 6 mån | 2,35%     | 2026-03-22 | 1 000 000        | 2 000 000        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------|------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB |                  | 2,33%     | 2026-10-30 | 3 550 000         | 50 000               |
| Stadshypotek AB |                  | 1,31%     | 2030-10-30 | 7 530 000         | 50 000               |
| Stadshypotek AB |                  | 3,87%     | 2026-03-01 | 10 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB |                  | 2,79%     | 2027-09-01 | 9 025 000         | 100 000              |
| Stadshypotek AB |                  | 2,77%     | 2028-09-01 | 2 011 250         | 365 000              |
| Stadshypotek AB |                  | 2,83%     | 2028-03-01 | 4 962 500         | 50 000               |
| Stadshypotek AB |                  | 2,87%     | 2029-04-30 | 2 975 000         | 150 000              |
|                 |                  |           |            | <b>40 053 750</b> | <b>765 000</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 788 750

Nästa års amortering av långfristig skuld 715 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 13 550 000  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 265 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,75%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 060 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 228 750  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 30 506        | 28 391        |
| Slutskatteskuld föregående år | 2             | 0             |
|                               | <b>30 508</b> | <b>28 391</b> |

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 4 460        | 2 420        |
| Arbetsgivaravgifter   | 2 663        | 823          |
|                       | <b>7 123</b> | <b>3 243</b> |

2025-12-31

2024-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 98 100           | 74 950           |
| Upplupna sociala avgifter                           | 28 514           | 21 915           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 237 751          | 197 544          |
| Upplupna räntekostnader                             | 101 284          | 105 878          |
| Upplupen revision                                   | 17 955           | 16 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 633 302          | 622 643          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0                | 1 368            |
|                                                     | <b>1 116 906</b> | <b>1 040 298</b> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-09  
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Gal

Bengt Ekman

Börje Lindblom

Karin Elisabeth Öberg

Patric Ericsson

Anette Lundén

Wanda Budai

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingegerd Ax  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björksåtra i Växjö, org.nr. 716403-9765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björksåtra i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Ax  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Thomas Gal**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:06:18



**Wanda Budai**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:54:35



**Anette Lundén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:56:30



**Patric Ericsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:51:43



**Börje Lindblom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:01:53



**Karin Elisabeth Öberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:04:02



**Bengt Ekman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:58:54



**Ingegerd Ax**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:01:17



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:47:09



## Revisionsberättelse 2025

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

**Ingegerd Ax**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:56:20



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:46:43



# 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.