



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 267 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 414 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 213 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 011 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Edsbacken i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
267 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 414 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
213 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 011 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacken i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0828 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Edsbacken 16	1958-01-01	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lokaler (hyresrätt)	495
28	garageplatser varav 7 mc/mopedplatser	300
18	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 170
Totalt 143 objekt		4 965

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Byrstrand	Ordförande	2012-04-26
Tomas Wetterberg	Ledamot	2021-04-15
Helena Danielsson	Ledamot	2018-08-09
Mattias Johansson	Ledamot	2017-06-09
Jonas Andersson	Ledamot	2020-07-07
Gunilla Linell Andersson	Suppleant	2024-05-29
Peter Lidberg	Suppleant	2020-07-07
Robin Melin	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Danielsson och Jonas Andersson samt suppleanterna Gunilla Linell Andersson, Peter Lidberg och Robin Melin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Byrstrand, Helena Danielsson, Mattias Johansson och Jonas Andersson.

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

Valberedning har varit: Bernth Gahm (sammankallande), Niklas Nilsson samt Marwan Yass, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 11 982 772 kr. Under året har föreningen amorterat 175 224 kr.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 176 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983	Värmeanläggning
1985	Fasadsoprum
1999	Fasadrenovering och ombyggnad av tvättstuga
2002	Installation av hissar samt ombyggnad hyreslokal
2011	Byte av tak, ombyggnad av lokal till lägenheter samt installation av en molok
2012	Byte av värmväxlare
2014	Iordningställande av samlingslokal med kök och relax
2015	Fönsterbyte
2017	Byte av låssystem
2019	Byte av ventilationsanläggning
2020	Byte av hissar
2022	Målning av trapphus och korridorer
2024	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt byte av 1 ventilationsaggregat

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

Byte av takpapp lågdelen
Byte av takpapp/tegel norrsidan
Byte av matarledningar till lägenheterna
Byte av fotrännor samt takdetaljer

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier,

medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för

HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt Från HSB. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen vid fem tillfällen genom ett informationsblad Edsbacken Nytt. Informationsbladen finns även upplagda på Mitt HSB.

Föreningen har under året annordnat vårfest, sommarfest på föreningens gård, gemensam städdag samt julbord och pubkvällar vid fyra tillfällen. Festkommittén fortsätter på den inslagna vägen med olika aktiviteter för medlemmarna.

Del av styrelsen har underåret deltagit på ordförande - sekreterarträff samt ägarträff. Del av styrelsen har även deltagit i den digitalutbildningen HSB Arvode.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	306	401	364	417
Skuldsättning, kr/kvm	2 414	2 449	2 485	2 650	2 687
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 874	2 916	2 958	2 640	2 687
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	213	205	187	190	177
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	988	936	908	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	973	954	941	951	940
Nettoomsättning, tkr	4 828	4 732	4 625	4 476	4 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	613	306	1 138	127	1 171
Soliditet, %	53	52	51	48	47

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	291 638	0	0	291 638
Upplåtelseavgifter, kr	137 212	0	0	137 212
Underhållsfond, kr	802 089	0	126 625	928 714
S:a bundet eget kapital, kr	1 230 939	0	126 625	1 357 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 434 880	306 155	-126 625	12 614 410
Årets resultat, kr	306 155	-306 155	613 075	613 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 741 035	0	486 450	13 227 485
S:a eget kapital, kr	13 971 974	0	613 075	14 585 049

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 375 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	12 741 035
Årets resultat, kr	613 075
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 227 485

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 227 485

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 828 395	4 732 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 488	3 069
Summa Rörelseintäkter		4 829 883	4 735 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 700 013	-3 000 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 650	-97 211
Personalkostnader	Not 6	-332 927	-348 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 852	-661 859
Summa Rörelsekostnader		-3 860 441	-4 108 023
Rörelseresultat		969 442	627 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 376	91 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-415 743	-412 682
Summa Finansiella poster		-356 367	-320 900
Resultat efter finansiella poster		613 075	306 155
Resultat före skatt		613 075	306 155
Årets resultat		613 075	306 155

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 440 760	22 095 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	27 254	34 067
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 468 013	22 129 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 468 513	22 130 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 973	13 172
Aktuell skattefordran		0	62
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 045 135	1 836 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 973	67 894
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 109 081	1 917 436
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 109 081	4 917 436
Summa Tillgångar		27 577 594	27 047 801

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	428 850	428 850
Fond för yttre underhåll	928 714	802 089
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 357 564	1 230 939
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 614 410	12 434 880
Årets resultat	613 075	306 155
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	13 227 485	12 741 035
Summa Eget kapital	14 585 049	13 971 974

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1310 556 021	5 115 521
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 556 021	5 115 521
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 426 751	7 042 475
Leverantörsskulder	175 992	153 400
Skatteskulder	11 006	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14294 567	271 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15528 208	492 958
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 436 524	7 960 306
Summa Skulder	12 992 545	13 075 827
Summa Eget kapital och skulder	27 577 594	27 047 801

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	969 442	627 055
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 852	661 859
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	661 852	661 859
Erhållen ränta	66 568	83 615
Erlagd ränta	-422 710	-406 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 275 152	966 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	306	16 072
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 909	-42 322
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	99 215	-26 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 374 367	940 027
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 060 575
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 060 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 224	-175 224
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 224	-175 224
Årets kassaflöde	1 199 143	-295 772
Likvida medel vid årets början	4 817 059	5 112 831
Likvida medel vid årets slut	6 016 202	4 817 059

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 maskiner och inventarier:	10 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	535 752 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter inkl. bredband per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 077 504	3 997 524
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	138 240	120 960
	Hyror lokaler	580 830	575 895
	Hyror garage och parkeringsplatser	133 260	133 335
	Övriga primära intäkter	12 792	15 846
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 942 626	4 843 560
	Hysesbortfall	-107 175	-104 495
	Avsatt till inre fond	-7 056	-7 056
	<i>Summa</i>	-114 231	-111 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 828 395	4 732 009
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 488	3 069
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 488	3 069
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-413 748	-388 967
	Snö och halk-bekämpning	-7 012	-4 900
	Reparationer	-339 273	-386 778
	Planerat underhåll	-49 375	-550 157
	El	-190 350	-231 568
	Uppvärmning	-634 547	-582 315
	Vatten	-230 571	-203 164
	Sophämtning	-153 312	-39 299
	Fastighetsförsäkring	-86 853	-83 833
	Kabel-TV och bredband	-265 958	-200 842
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 716	-126 656
	Förvaltningsavtalskostnader	-190 297	-187 576
	Övriga driftkostnader	0	-14 084
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 700 013	-3 000 141

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 576	0
	Administrationskostnader	-55 743	-28 684
	Extern revision	-13 925	-15 875
	Medlemsavgifter	-26 250	-28 800
	Föreningsverksamhet	-30 105	-13 875
	Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-9 978
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 650	-97 211
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-162 050	-157 450
	Revisionsarvode	-2 360	0
	Övriga arvoden	-93 020	-116 040
	Löner och övriga ersättningar	0	-401
	Sociala avgifter	-74 547	-74 921
	Övriga personalkostnader	-950	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 927	-348 812
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-655 038	-655 045
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 813	-6 814
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-661 852	-661 859
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 809	0
	Ränteintäkter placeringar	44 541	91 140
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 026	642
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 376	91 782

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-415 743	-412 682
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-415 743	-412 682
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 722 644	30 662 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	363 600	363 600
	Årets investeringar	0	1 060 575
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 086 244	32 086 244
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 990 446	-9 335 401
	Årets avskrivningar	-655 038	-655 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 645 484	-9 990 446
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 440 760	22 095 798
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 498 000	1 481 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 732 000	5 212 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	954 000	861 000
	<i>Summa</i>	38 184 000	36 754 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 544 000	13 544 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 544 000	13 544 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	138 637	138 637
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	138 637	138 637

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-104 570	-97 756
Årets avskrivningar	-6 813	-6 814
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-111 383	-104 570
<i>Utgående redovisat värde</i>	27 254	34 067

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 016 202	1 817 059
Övriga fordringar	28 933	19 249
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 045 135	1 836 308

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,52%	2029-03-30	2 157 300	56 400
Stadshypotek AB	3,07%	2028-12-01	1 777 386	20 912
Stadshypotek AB	3,45%	2028-03-30	1 758 914	25 652
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	1 173 651	13 336
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	5 022 957	57 572
Stadshypotek AB	4,19%	2026-03-30	92 564	1 352
			11 982 772	175 224

Långfristig del	10 556 021
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 536
Lån som ska konverteras inom ett år	1 266 215
Kortfristig del	1 426 751
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	175 224
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	700 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 773	11 148
	Källskatt	118 198	105 835
	Inre fond	155 413	152 606
	Övriga kortfristiga skulder	11 183	1 885
	<i>Summa Övriga skulder</i>	294 567	271 474
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	398 524	359 783
	Upplupna räntekostnader	20 731	27 698
	Övriga upplupna kostnader	108 953	105 477
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	528 208	492 958

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-11.

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 Edsbacken i Hallsberg, org.nr. 775700-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edsbacken i Hallsberg 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 Edsbacken i Hallsberg 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. Revisor 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

Per Ager
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Leif Byrstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 11:24:07



Jonas Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:49:23



Mattias Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:21:01



Helena Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 17:22:20



Tomas Wetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 17:28:19



Per Ager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:50:12



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:15:57



Revisionsberättelse 2025

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

Per Ager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:32:44



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:15:18



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.