



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 193 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 12 614 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 22 %	 <b>Energikostnad</b> 39 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 583 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

Brf Oset Park

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
193 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
12 614 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  
22 %

## DEFINITION

1 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  
39 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  
583 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 Brf Oset Park med säte i Örebro org.nr. 769629-9788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stjärntmesen 1	2016-01-01	2016
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 118
<b>Totalt 43 objekt</b>		<b>5 118</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 6 rok (140,6 kvm) och 33 st 5 rok (112,5 kvm).

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Brynte	Ordförande	2021-06-07	
Joacim Strömberg	Ledamot	2025-05-27	
Harri Simonen	Ledamot	2024-05-02	
Staffan Stendahl	Ledamot	2025-05-27	
Christer Holdt	Ledamot	2021-06-07	2025-05-27
Christer Holdt	Suppleant	2025-05-27	
Lissbet Lundqvist	Ledamot	2021-06-07	2025-05-27
Eva Falk	Ledamot	2022-05-19	
Tomas Gunnarsson	Ledamot	2025-05-27	
Ulf Alinder	Suppleant	2024-05-02	2025-05-27
Elin Bäckström	Suppleant	2023-05-10	2025-05-27
Tina Romanov	Suppleant	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Falk och Harri Simonen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Axell BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sofie Höijer (sammanställande) samt Anna Bodén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29 i Tybblelundshallen. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7,3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har placerat en del av sina pengar i en fond hos Nordea, Stratega 35 där marknadsvärde 2025-12-31 uppgår till 980 700 kr.

Styrelsen utgår från att Brf Oset Park ska ha en stabil ekonomi nu och i framtiden. Utifrån omvärldsläget, räntor samt lån har styrelsen ett pågående samtal om bostadsrättsföreningens ekonomi.

Höjning av avgiften de närmaste åren kommer att vara nödvändiga för föreningens ekonomi.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Snörasskydd
2021	Ny grönyta
2022	Ny grönyta med lekplats, lekhus samt växter

Eftersom föreningen är relativt ny så kommer underhållsplanen att starta med underhåll 2027. Det finns inga planer på större investeringar.

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

Åtgärder av resterande balkonger på Ulsavilagatan 16 och 18.

Besiktning av lekplats.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Under året har information skickats ut till medlemmarna om arbetet kring föreningens ekonomi.

Föreningen har under året haft två städdagar, vår och höst.

Föreningen har en egen e-postadress: [info@brfosetpark.se](mailto:info@brfosetpark.se)

Styrelsen påminner om att alla medlemmar äger fastigheten tillsammans och att som medlem i en bostadsrättsförening är det bra att engagera sig i styrelsearbetet. Styrelsen ses en gång per månad. Prata gärna med någon i styrelsen om ni är nyfikna på vad arbetet i styrelsen innebär.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	193	96	175	288	292
Skuldsättning, kr/kvm	12 614	12 754	12 893	13 036	13 176
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 614	12 754	12 893	13 036	13 176
Räntekänslighet, %	22	23	24	24	26
Energikostnad, kr/kvm	39	33	33	34	31
Årsavgifter, kr/kvm	583	556	546	535	525
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	588	556	549	539	525
Nettoomsättning, tkr	2 994	2 858	2 812	2 746	2 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	-715	-1 391	-823	-242	-200
Soliditet, %	59	60	59	59	59

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 205 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 193 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7,3% från 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	98 935 000	0	0	98 935 000
Underhållsfond, kr	1 426 851	0	404 000	1 830 851
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>100 361 851</b>	<b>0</b>	<b>404 000</b>	<b>100 765 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 776 940	-1 391 269	-404 000	-5 572 209
Årets resultat, kr	-1 391 269	1 391 269	-715 443	-715 443
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 168 209</b>	<b>0</b>	<b>-1 119 443</b>	<b>-6 287 652</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>95 193 642</b>	<b>0</b>	<b>-715 443</b>	<b>94 478 199</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 168 209
Årets resultat, kr	-715 443
Reservation till underhållsfond, kr	-404 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 287 652</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 287 652</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 993 732	2 857 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 976	75 654
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 008 708</b>	<b>2 933 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-488 479	-780 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 525	-44 705
Personalkostnader	Not 6	-77 275	-76 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 719 037	-1 719 037
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 326 316</b>	<b>-2 620 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>682 392</b>	<b>312 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 321	26 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 401 156	-1 730 095
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 397 834</b>	<b>-1 703 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-715 443</b>	<b>-1 391 269</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-715 443</b>	<b>-1 391 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-715 443</b>	<b>-1 391 269</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	157 516 717	159 235 754
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>157 516 717</b>	<b>159 235 754</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	880 000	800 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>880 000</b>	<b>800 000</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>158 396 717</b>	<b>160 035 754</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		61	7 554
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 123 014	956 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 955	31 801
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 156 030</b>	<b>995 875</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	46 842	8 051
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>46 842</b>	<b>8 051</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 202 873</b>	<b>1 003 926</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>159 599 590</b>	<b>161 039 680</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 935 000	98 935 000
Fond för yttre underhåll	1 830 851	1 426 851
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>100 765 851</b>	<b>100 361 851</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 572 209	-3 776 940
Årets resultat	-715 443	-1 391 269
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 287 652</b>	<b>-5 168 209</b>

### Summa Eget kapital

**94 478 199** **95 193 642**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	33 263 284
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>33 263 284</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		64 556 632	32 009 336
Leverantörsskulder		40 722	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	41 928	41 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	482 108	532 410
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>65 121 390</b>	<b>32 582 754</b>

### Summa Skulder

**65 121 390** **65 846 038**

### Summa Eget kapital och skulder

**159 599 590** **161 039 680**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	682 392	312 574
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 719 037	1 719 037
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 719 037</b>	<b>1 719 037</b>
Erhållen ränta	3 321	26 253
Erlagd ränta	-1 416 307	-1 731 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>988 443</b>	<b>325 901</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 062	37 928
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 491	-12 807
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>12 553</b>	<b>25 121</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 000 996</b>	<b>351 022</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-80 000	-70 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-715 988	-715 988
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-715 988</b>	<b>-715 988</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>205 008</b>	<b>-434 966</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>938 036</b>	<b>1 373 002</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 143 045</b>	<b>938 036</b>

**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:	10-119 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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). Värme är ej inkluderat då medlemmarna tecknar egna abonnemang.

**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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 983 224	2 846 291
Övriga primära intäkter	10 508	11 602
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 993 732</b>	<b>2 857 893</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 993 732</b>	<b>2 857 893</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	14 976	67 453
Övriga sekundära intäkter	0	8 201
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>14 976</b>	<b>75 654</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-48 544	-42 116
Snö och halk-bekämpning	-26 890	-39 570
Reparationer	-13 420	-60 381
Försäkringsskador	-26 076	-219 104
El	-13 116	-12 210
Vatten	-187 613	-158 332
Sophämtning	-2 409	-2 977
Fastighetsförsäkring	-97 711	-91 625
Kabel-TV och bredband	0	-84 536
Förvaltningsavtalskostnader	-72 700	-69 849
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-488 479</b>	<b>-780 700</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Administrationskostnader	-11 851	-14 159
Extern revision	-17 075	-19 550
Föreningsverksamhet	-2 653	-4 896
Övriga förvaltningskostnader	-9 946	-6 100
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-41 525</b>	<b>-44 705</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Sociala avgifter	-18 475	-18 004
	Övriga personalkostnader	0	-1 228
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-77 275</b>	<b>-76 532</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 672 564	-1 672 564
	Avskrivning på markanläggning	-46 473	-46 473
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 719 037</b>	<b>-1 719 037</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 000	25 729
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	321	524
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>3 321</b>	<b>26 253</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 400 504	-1 729 508
	Övriga räntekostnader	-652	-587
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 401 156</b>	<b>-1 730 095</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 580 514	111 580 514
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 003 536	59 003 536
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	929 603	929 603
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 513 653</b>	<b>171 513 653</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 277 899	-10 558 862
	Årets avskrivningar	-1 719 037	-1 719 037
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 996 936</b>	<b>-12 277 899</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>157 516 717</b>	<b>159 235 754</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 220 000	66 220 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 538 000	41 538 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>107 758 000</b>	<b>107 758 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 659 000	71 659 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>71 659 000</b>	<b>71 659 000</b>
Not 11	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	800 000	730 000
	Årets anskaffning	80 000	70 000
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>880 000</b>	<b>800 000</b>
Not 12	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 096 202	929 985
	Övriga fordringar	26 812	26 535
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 123 014</b>	<b>956 520</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1		6 751	8 051
Bankkonto 2		40 091	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>46 842</b>	<b>8 051</b>

**Not 14 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>
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-11-18	16 784 270	178 556
Nordea Hypotek AB	2,5%	2026-11-18	16 479 014	179 144
Nordea Hypotek AB	2,31%	2026-11-17	15 646 674	179 144
Nordea Hypotek AB	2,33%	2026-11-19	15 646 674	179 144
			<b>64 556 632</b>	<b>715 988</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	64 556 632
Kortfristig del	64 556 632
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	715 988
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 863 952
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	36 114	35 194
Övriga kortfristiga skulder	5 814	5 814
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>41 928</b>	<b>41 008</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	279 668	230 626
Upplupna räntekostnader	178 482	193 633
Övriga upplupna kostnader	23 958	108 151
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>482 108</b>	<b>532 410</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oset Park, org.nr. 769629-9788

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oset Park för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oset Park för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Oset Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Camilla Brynte**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:29:20



**Tomas Gunnarsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:14:27



**Joacim Strömberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:19:56



**Eva Falk**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 12:08:00



**Staffan Stendahl**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 16:02:06



**Harri Simonen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 20:02:23



**Åsa Axell**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 09:08:32



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Oset Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Åsa Axell**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 09:03:39



# 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.