



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 154 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 206 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 255 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 880 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Mälaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
154 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
4 206 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
5 %

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
255 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
880 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 Brf Mälaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daglösen 1	1954-01-01	1954
Mälaren 1	1954-01-01	1954
Vättern 11	1954-01-01	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	176
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 146
2	lokaler (hyresrätt)	149
17	garageplatser	312
Totalt 180 objekt		8 783

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 84 st 2 rok, 39 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Gustav Ståhl	Ordförande	2019-01-30
Anders Östman	Ledamot	2019-08-14
Ulrika Schortz	Ledamot	2008-05-21
Gerald Gray Jr	Ledamot	2020-06-25
Annelie Sundqvist	Ledamot	2020-10-28
Johan Svensson	Ledamot	2024-05-29
Tomislav Cosic	Ledamot	2023-08-07
Vincent Hultin	Ledamot	2025-05-28
David Sköld	Ledamot	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gustav Ståhl, Ulrika Schortz, Gerald Gray Jr, David Sköld och Vincent Hultin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Östman, Ulrika Schortz, Gerald Gray Jr och Lars Gustav Ståhl.

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

Valberedning har varit: Styrelsen Brf Mälaren.

Föreningen har förvaltaravtal med HSB MälarDalarna. Förvaltare har varit Sandi Hodzic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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 2025-05-27.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Fastighetskötsel har under året skötts av Hedegården Fastighetsförvaltning.

Föreningen har påbörjat ett arbete där varmvatten ska kunna produceras med hjälp av överskott från solcellproduktion. Arbetet beräknas vara klart under 2026 och den totala kostnaden förväntas uppgå till ca 950 000 kr. Styrelsen inväntar sista fakturan för arbetet innan energilagret sätts i drift.



Föreningen har även under året startat ett dräneringsarbete som beräknas vara klart under 2026. Vid bokslutsdagen har utgifterna för arbetet uppgått till ca 9 000 000 kr. Totala kostnaden för dräneringen beräknas uppgå till ca 12 000 000 kr.

För att finansiera investeringarna har föreningen utökat belåningen. Under 2025 ökade föreningen belåningen med 8 miljoner. Styrelsen har sedan hösten tagit ca 2 miljoner i lån per månad. Styrelsen har en god kommunikation med banken och har kommit överens om att föreningen tar upp lånen efterhand så att föreningen inte lånar upp allt på en gång och står med en räntekostnad för pengar som bara finns på banken.

Styrelsen planerar att låna ca 20 miljoner för arbetet under 2026, med hänsyn till hur arbetet fotskrider samt kommunens handläggningstider för bygglov och tillstånd.

Stambyte genomförs under 2026 i källarplan i samtliga fastigheter. Styrelsen uppskattar att det kommer kosta ca 7,6 miljoner. Detta kommer att finansieras via lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992-1993	Ombyggnad
2016	Hissar
2017	Låssystem
2018	Rumsgivarsystem
2020-2021	Byte tak
2020-2021	Solceller
2021	IMD-EL
2022	Tilläggsisolering av vindar
2023	Renovering fönster
2025-2026	Dränering källare samtliga hus
2026	Stambyte i källare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

2025-2026: Ny dränering och dagvatten plan.
2026-2027: Stambyte källarplan samtliga fastigheter
2026-2027: Utbyte av balkongplattor.
2026-2027: Anläggning av nya parkeringsplatser samt elbilsplatser.
2026-2027: Föreningen undersöker även möjligheterna att installera bergvärmepumpar, vilket skulle minska föreningens uppvärmningskostnader avsevärt.
2026-2028: Om-asfaltering och återskapande av utemiljö efter grävarbeten.
2026-2028: Förbättrad utemiljö samt ytterbelysning.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

Föreningens e-postadress: styrelsen@brfmalarenorebro.se

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	157	163	238	167
Skuldsättning, kr/kvm	4 206	3 353	3 486	3 541	3 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 535	3 615	3 683	3 742	3 803
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	255	260	249	198	209
Årsavgifter, kr/kvm	880	843	803	762	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	863	829	812	757	724
Nettoomsättning, tkr	7 573	7 284	6 877	6 475	6 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	-1 249	-476	-16	-101
Soliditet, %	20	26	26	26	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med 140 360 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12% från 2026-01-01.

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	184 220	0	0	184 220
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Underhållsfond, kr	6 278 417	0	245 594	6 524 011
S:a bundet eget kapital, kr	6 762 637	0	245 594	7 008 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 492 849	-1 248 508	-245 594	2 998 747
Årets resultat, kr	-1 248 508	1 248 508	-73 007	-73 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 244 341	0	-318 601	2 925 740
S:a eget kapital, kr	10 006 978	0	-73 007	9 933 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 414 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 406 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	3 244 340
Årets resultat, kr	-73 007
Reservation till underhållsfond, kr	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 406
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 925 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 925 739
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 573 087	7 284 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 605	797
Summa Rörelseintäkter		7 581 692	7 285 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 171 465	-6 288 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 484	-166 630
Personalkostnader	Not 6	-252 773	-293 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 256 676	-1 256 676
Summa Rörelsekostnader		-6 867 398	-8 005 382
Rörelseresultat		714 294	-720 134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 897	92 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-796 198	-621 072
Summa Finansiella poster		-787 301	-528 375
Resultat efter finansiella poster		-73 007	-1 248 509
Resultat före skatt		-73 007	-1 248 509
Årets resultat		-73 007	-1 248 509



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	36 497 391	37 754 059
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 152 963	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 650 354	37 754 059
Summa Anläggningstillgångar		46 650 354	37 754 059

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13	1 646
Aktuell skattefordran		30 575	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 247 801	3 507 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 224	150 667
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 564 613	3 659 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	234 358	202 765
<i>Summa Kassa och bank</i>		234 358	202 765
Summa Omsättningstillgångar		3 798 971	3 862 402
Summa Tillgångar		50 449 325	41 616 461

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	484 220	484 220
Fond för yttre underhåll	6 524 011	6 278 417
Summa Bundet eget kapital	7 008 231	6 762 637

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 998 747	4 492 849
Årets resultat	-73 007	-1 248 509
Summa Fritt eget kapital	2 925 740	3 244 340

Summa Eget kapital	9 933 971	10 006 978
--------------------	-----------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 326 272	7 626 650
Summa Långfristiga skulder		2 326 272	7 626 650

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 611 402	21 823 588
Leverantörsskulder		1 706 323	364 863
Skatteskulder		0	4 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	572 133	602 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 299 224	1 188 184
Summa Kortfristiga skulder		38 189 082	23 982 833

Summa Skulder		40 515 354	31 609 483
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 449 325	41 616 461
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	714 294	-720 134
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 256 676	1 256 676
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 256 676	1 256 676
Erhållen ränta	8 897	92 697
Erlagd ränta	-755 223	-668 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 224 644	-39 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 929	473 193
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 377 460	-221 566
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 300 530	251 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 525 175	212 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 152 971	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 152 971	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 487 436	-550 064
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 487 436	-550 064
Årets kassaflöde	-140 360	-337 695
Likvida medel vid årets början	3 619 215	3 956 909
Likvida medel vid årets slut	3 478 854	3 619 215



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:

15-131 år.

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

5 197 095 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 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	6 923 320	6 594 209
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 116	272 113
	Hyror lokaler	91 512	99 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 088	190 080
	Hyror förbrukningsbaserad	17 607	15 055
	Hyror övrigt	27 900	19 840
	Övriga primära intäkter	95 150	108 182
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 610 693	7 299 051
	Hyresbortfall	-37 606	-14 600
	<i>Summa</i>	-37 606	-14 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 573 087	7 284 451
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 605	797
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 605	797
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 385 379	-1 349 272
	Snö och halk-bekämpning	-83 436	-94 106
	Reparationer	-294 253	-282 917
	Planerat underhåll	-168 406	-1 358 908
	Försäkringsskador	-49 114	-14 656
	El	-503 274	-558 764
	Uppvärmning	-1 452 645	-1 443 075
	Vatten	-282 123	-285 812
	Sophämtning	-287 886	-238 673
	Fastighetsförsäkring	-157 081	-169 300
	Kabel-TV och bredband	-232 532	-232 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-256 408	-242 460
	Övriga driftkostnader	-18 927	-17 921
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 171 465	-6 288 359

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-81 361	-60 456
	Extern revision	-20 225	-19 500
	Konsultkostnader	-2 340	-1 858
	Medlemsavgifter	-43 500	-43 500
	Föreningsverksamhet	-20 921	-15 310
	Övriga förvaltningskostnader	-18 137	-26 006
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-186 484	-166 630
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-172 168	-199 177
	Revisionsarvode	-7 622	0
	Övriga arvoden	-12 550	-32 134
	Sociala avgifter	-60 433	-61 206
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-252 773	-293 717
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 256 676	-1 256 676
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 256 676	-1 256 676
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	8 088	87 291
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	809	5 406
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 897	92 697

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	-794 071	-619 826
	Övriga räntekostnader	-2 127	-1 246
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-796 198	-621 072
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 888 794	67 888 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	293 162	293 162
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 181 956	68 181 956
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 427 897	-29 171 221
	Årets avskrivningar	-1 256 676	-1 256 676
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 684 573	-30 427 897
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 497 383	37 754 059
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	780 000	752 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 400 000	44 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	380 000	348 000
	<i>Summa</i>	162 560 000	150 500 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 671 400	55 671 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 671 400	55 671 400
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	10 152 963	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 152 963	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 244 496	3 416 450
Övriga fordringar	3 305	90 874
Summa Övriga fordringar	3 247 801	3 507 324

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

Kassa och bank

Bankkonto 2	234 358	202 765
Summa Kassa och bank	234 358	202 765

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	1,40%	2026-02-18	2 821 188	53 844
Nordea Hypotek AB	1,40%	2026-02-18	2 418 146	46 152
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-12-30	5 250 000	150 000
Nordea Hypotek AB	2,58%	2026-04-17	6 160 000	80 000
Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-10-30	6 151 024	71 524
Nordea Hypotek AB	2,47%	2026-09-01	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,24%	2026-12-18	3 750 000	50 000
Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-10-16	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,33%	2026-11-20	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,24%	2026-12-18	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,57%	2028-03-01	2 387 316	61 044
			36 937 674	512 564

Långfristig del	2 326 272
Nästa års amortering av långfristig skuld	61 044
Lån som ska konverteras inom ett år	34 550 358
Kortfristig del	34 611 402
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	512 564
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 050 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 572	413
	Inre fond	525 922	542 946
	Övriga kortfristiga skulder	43 639	58 705
	<i>Summa Övriga skulder</i>	572 133	602 064
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	714 918	593 871
	Upplupna räntekostnader	97 990	57 015
	Övriga upplupna kostnader	486 316	537 298
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 299 224	1 188 184

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-30.

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 Mälaren i Örebro, org.nr. 775000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tom Landberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Lars-Gustav Stål

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:30:52



Tomislav Cosic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:17:02



Johan Oskar Nore Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 22:26:46



Anders Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:12:13



David Sköld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:46:40



Ulrika Schortz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:40:52



Vincent Hultin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:21:15



Anneli Sundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:44:36



Gerald Gray Jr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:53:51



Tom Landberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:53:50



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 06:50:44



Revisionsberättelse 2025

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

Tom Landberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:50:08



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 06:50:14



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.