



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 200 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 941 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 2 %</p>	 <p>Energikostnad 250 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Arsavgift 717 kr/kvm</p>	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Solfjädern i Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
200 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 inte tillgängligt, därför anges siffran 0 även om det inte är det faktiska investeringsbehovet.

NYCKELTAL



Skuldsättning
941 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
2 %

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
250 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
717 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 Bostadsrättsföreningen Solfjädern med säte i Örebro org.nr. 775000-2029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun.

På fastigheterna finns 11 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Mosåsvägen 30-130 i Örebro.

Övriga byggnader inrymmer expedition, styrelserum/bibliotek, föreningslokal, personalrum, skyddsrum/förrådsutrymmen, tvättstugor, garage och sophus.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solfjädern 1	1965-01-01	1967
Solfjädern 2	1965-01-01	1967

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 598
119	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	22
119	garageplatser	1 582
Totalt 443 objekt		18 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 150 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Ståhlgren	Ordförande
Rolf Larsson	Ledamot
Margareta Roberthson	Ledamot
Cecilia Hallberg	Ledamot
Ninnie Herlin	Ledamot
Petra Olsén	Ledamot
Marcus Gustafsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Ståhlgren, Margareta Roberthson, Cecilia Hallberg och Ninnie Herlin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Ståhlgren och Rolf Larsson.

Revisor har varit: Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Alm (sammankallande) och Britt Wirmark, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Simon Svedling hos HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12 i Korskyrkan. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005-2006	Byte av fönster och balkongdörrar.
2009-2010	Byte av undercentral för fjärrvärme.
2012-2013	Ny takbeläggning på bostadshusen, byte av intern fjärrvärmekulvert.
2015	Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el).
2016-2021	Byte av dagvatten-och avloppsledningar under samtliga bostadshus.
2018	Byte av av belysningsarmaturer och eluttag i soprum.
2020-2021	Återställning av markytor vid entréer.
2021-2022	Byte av entrébelysningar på bostadshusen.
2022	Byte och utökning av passersystem och inbrottslarm, byte av huvudelcentralen för servicebyggnaden samt byte av låssystem.
2022-2025	Installation av elladdboxar (totalt 10 st platser), utbyte av 6 st tvättmaskiner.
2023	Renovering av hobbyrummet, byte av styrdator för värmesystemet, nya skyltar monterades på bostadshusen och på parkeringen. En hjärtstartare placerades i nedre tvättstugan. Ny stolpbelysning och väggarmaturer på parkeringen.
2024	Omskyltning och ny numrering för parkering och varmgarage och införande av betalparkering, byte av komponenter i värmecentralen för säkrare drift. Besiktning av avloppsrör och värme-och vattenanslutningar i samtliga lägenhetsförråd. Träpartier utvändigt målade vid femrumslägenheterna.
2024-2025	Skyddsrumsbesiktning utförd och anmärkningarna åtgärdade. Anmärkningarna i OVK-protokoll åtgärdade.
2025	Byte av belysning och elcentraler i varmgaraget, utbyte av samtliga ytterbelysningar på kallgaragen. Avtal med Arkivcentrum tecknades för arkivering av föreningens dokument och digitalisering av föreningens lägenhetspärm och infobrev genomfördes.

Under året har det skett en översyn av tak på kallgarage, byte av belysning och el-centraler i varmgarage, cykelrensning, rengöring av gavelplåtar, takfotsmålning är påbörjad, utbyte av ytterbelysning vid kallgaragen samt så har hänrännor rensats och bytts ut. Föreningen har även utökat med 4 el-laddplatser, optimerat ventilation i varmgarage, utbyte av avloppsbrunnar, byte av lock med tätning till värmekasuner och tvättmaskiner har installerats. Digitalisering av lägenhetspärm och infobrev m.m. har påbörjats, avtal tecknades med Arkivcentrum för arkivering av föreningens materiel, termofotografering av kulvertsystem utomhus genomfördes och det tecknades avtal med fast el-pris i 1 år.

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

Relining av avloppsledningar med start 2027 samt takfotsmålning på samtliga bostadshus.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 266 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

Under året har styrelsen tagit del i informationsträffar om relining.

Medlemmarna har under året erhållit 5 informationsblad från styrelsen samt haft ett informationsmöte i december.

Inom föreningen finns det släktforskningscirklar, målarcirkel, promenadgrupp och hobbygrupp.

Två städdagar anordnades, en under våren och en under hösten.

Fritidskommittén har inbjudit till tipspromenad, smörgåstårta efter vårstädningen, bingo, ärtsoppa och pannkaka efter höststädningen och adventskaffe med lotteri.

Föreningens gemensamma e-postadress är: styrelsen@solfjadern.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	164	162	136	184
Skuldsättning, kr/kvm	941	964	990	1 023	1 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 032	1 057	1 084	1 122	1 142
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	250	233	236	252	207
Årsavgifter, kr/kvm	717	686	644	603	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	724	697	669	595	582
Nettoomsättning, tkr	13 138	12 617	11 881	10 767	10 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 170	616	638	718	-4 739
Soliditet, %	57	55	54	52	52

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	998 903	0	0	998 903
Uppskrivningsfond, kr	17 409 985	0	-712 760	16 697 225
Underhållsfond, kr	4 566 687	0	1 269 198	5 835 885
S:a bundet eget kapital, kr	22 975 575	0	556 438	23 532 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 863 383	616 317	-556 438	1 923 262
Årets resultat, kr	616 317	-616 317	1 169 791	1 169 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 479 700	0	613 353	3 093 053
S:a eget kapital, kr	25 455 275	0	1 169 791	26 625 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 915 802 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	2 479 700
Årets resultat, kr	1 169 791
Reservation till underhållsfond, kr	-2 185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	915 802
Återföring uppskrivningsfond	712 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 093 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 093 053
------------------------------------	------------------

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	13 138 466	12 617 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 848	66 219
Summa Rörelseintäkter		13 182 314	12 683 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 991 958	-8 947 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 176	-323 523
Personalkostnader	Not 6	-624 625	-604 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 557 479	-1 563 453
Summa Rörelsekostnader		-11 438 239	-11 439 425
Rörelseresultat		1 744 075	1 243 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 080	82 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-592 364	-709 780
Summa Finansiella poster		-574 284	-627 574
Resultat efter finansiella poster		1 169 791	616 317
Resultat före skatt		1 169 791	616 317
Årets resultat		1 169 791	616 317

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	38 288 624	39 846 103
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 288 624	39 846 103
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	0	306 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		0	306 000
Summa Anläggningstillgångar		38 288 624	40 152 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 371	12 759
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 992 946	4 952 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		681 458	768 246
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 690 775	5 733 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	710	1 077
<i>Summa Kassa och bank</i>		710	1 077
Summa Omsättningstillgångar		8 691 485	5 734 975
Summa Tillgångar		46 980 108	45 887 078

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		998 903	998 903
Uppskrivningsfond		16 697 225	17 409 985
Fond för yttre underhåll		5 835 885	4 566 687
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		23 532 013	22 975 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 923 262	1 863 383
Årets resultat		1 169 791	616 317
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 093 053	2 479 700
Summa Eget kapital		26 625 066	25 455 275

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 591 572	2 700 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 591 572	2 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 543 750	14 849 072
Leverantörsskulder		982 741	731 559
Skatteskulder		32 017	43 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	406 441	413 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 798 521	1 693 841
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		15 763 470	17 731 803
Summa Skulder		20 355 042	20 431 803
Summa Eget kapital och skulder		46 980 108	45 887 078

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 744 075	1 243 891
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 557 479	1 563 453
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 557 479	1 563 453
Erhållen ränta	18 080	82 206
Erlagd ränta	-574 219	-728 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 745 415	2 161 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	138 184	-161 279
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	318 845	-322 910
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	457 028	-484 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 202 443	1 677 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	11 789
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	306 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	306 000	11 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-413 750	-445 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-413 750	-445 000
Årets kassaflöde	3 094 693	1 243 851
Likvida medel vid årets början	4 829 848	3 585 997
Likvida medel vid årets slut	7 924 541	4 829 848

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 70 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 27 626 229 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. I årsavgiften ingår individuell mätning av el, en fast avgift för el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 796 556	10 283 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 096 024	1 105 875
	Hyror lokaler	2 820	19 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 147 031	1 153 580
	Hyror förbrukningsbaserad	45 699	7 784
	Hyror övrigt	17 280	0
	Övriga primära intäkter	33 056	46 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 138 466	12 617 097
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 138 466	12 617 097

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 848	66 219
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 848	66 219
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 365 937	-1 330 354
	Snö och halk-bekämpning	-158 395	-414 364
	Reparationer	-440 268	-533 457
	Planerat underhåll	-915 802	-807 470
	Försäkringsskador	-74 401	-165 346
	El	-1 110 525	-1 092 621
	Uppvärmning	-2 880 037	-2 762 216
	Vatten	-559 825	-379 806
	Sophämtning	-442 801	-421 837
	Fastighetsförsäkring	-347 078	-338 937
	Kabel-TV och bredband	-245 390	-245 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-390 606	-391 626
	Övriga driftkostnader	-60 892	-64 225
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 991 958	-8 947 529
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 902	-4 797
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 578	-16 361
	Administrationskostnader	-115 035	-160 211
	Extern revision	-28 975	-29 275
	Konsultkostnader	0	-28 531
	Föreningsverksamhet	-52 095	-56 214
	Övriga förvaltningskostnader	-52 591	-28 135
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-264 176	-323 523

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-209 412	-177 694
	Övriga arvoden	-328 738	-348 227
	Löner och övriga ersättningar	-225	-612
	Sociala avgifter	-84 551	-77 887
	Övriga personalkostnader	-1 700	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-624 625	-604 920
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	-1 557 479	-1 557 479
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-5 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 557 479	-1 563 453
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	17 499	78 382
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	581	3 824
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 080	82 206
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	-591 519	-709 344
	Övriga räntekostnader	-845	-436
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-592 364	-709 780

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 074 193	26 999 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 124 135	13 124 135
	Årets investeringar	0	74 288
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 198 328	40 198 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 762 210	-16 917 491
	Årets avskrivningar	-844 719	-844 719
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 606 929	-17 762 210
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	19 701 122	19 701 122
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 291 137	-1 578 377
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-712 760	-712 760
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	16 697 225	17 409 985
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 288 624	39 846 103
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 099 000	2 421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	792 000	726 000
	<i>Summa</i>	271 891 000	259 147 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 844 500	19 844 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 844 500	19 844 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 396 014	1 396 014
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 396 014	1 396 014
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 396 014	-1 390 040
	Årets avskrivningar	0	-5 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 396 014	-1 396 014
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	86 077
	Omklassificering till byggnad	0	-86 077
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 13	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	306 000	306 000
	Årets försäljning	-306 000	0
	<i>Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	0	306 000
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 923 832	4 828 772
	Övriga fordringar	69 114	124 122
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 992 946	4 952 894
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	710	1 077
	<i>Summa Kassa och bank</i>	710	1 077

Not 16 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	2,94%	2027-03-30	1 960 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2027-03-30	2 631 572	0
Swedbank	2,53%	2026-11-25	4 643 750	125 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-01-13	2 340 000	110 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-01-13	2 340 000	110 000
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	2 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2,75%	2026-01-02	520 000	0
			17 135 322	445 000

Långfristig del	4 591 572
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 543 750
Kortfristig del	12 543 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	445 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 780 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	164 594	155 446
Inre fond	234 411	243 907
Övriga kortfristiga skulder	7 436	14 184
<i>Summa Övriga skulder</i>	406 441	413 537

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 157 218	1 075 439
Upplupna räntekostnader	105 837	87 692
Övriga upplupna kostnader	535 466	530 710
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 798 521	1 693 841

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-15.

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 Solfjädern i Örebro, org.nr. 775000-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solfjädern i Örebro 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Solfjädern i Örebro 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Solffjäders i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575429388**

Ove Ståhlgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:17:12



Cecilia Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:53:21



Margareta Roberthson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:34:56



Marcus Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:21:52



Petra Olsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:51:52



Ninnie Herlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:53:05



Rolf Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:16:18



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:50:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solffjäders i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575861422**

Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:49:53



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.