







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 328 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 344 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	**Energikostnad** 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 014 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Vallpojken i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 328 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 344 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 244 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 014 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Vallpojken i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716453-1332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Vallpojken	1990-09-27	1992
2 Mjölkdejan	1990-09-27	1992
3 Gåsapigan	1990-09-27	1992
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. 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
5	lokaler (hyresrätt)	642
113	p-platser	0
9	mc-plats (inne)	54
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 592
Totalt 273 objekt		**12 288**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 59 st 2 rok, 63 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 16 st 4 rok.

Inom förening finns 5 lokaler och 113 parkeringsplatser, varav 52 med el och 24 med ladduttag. Dessutom finns 3 motorcykelgarage med totalt 9 platser.

Örebro Kommun hyr lokal för Förskolan Gåsapigans verksamhet. De hyr 364 kvm och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Pizzeria Ängen (Pizzeria Tino) hyr 50 kvm. Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 månader förlängning).

Hyresgäst Parizgar Shukur fram till 250831, ny hyresgäst från 250901 är Agim Gashi (frisörsalong) hyr 58 kvm.

Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 månader förläggning).

Telia Roof Infra AB har ett hyresavtal för antenner gäller från 2023-11-30.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av HSB MälarDalarna. Förening köper även förvaltartjänsten från HSB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Gardhorn	Ordförande	2013-05-13
Siv Öhman	Ledamot	2023-05-30
Marie Veinbergs	Ledamot	2017-05-26
Malin Olsson	HSB Ledamot	2021-05-31
Marie Worge	Ledamot	2016-05-26
Dan-Åke Karlsson	Ledamot	2021-06-01
Salar Ibragim	Ledamot	2022-05-30
Alexander Folkesson	Ledamot	2020-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Gardhorn. Marie Veinbergs, Marie Worge och Alexander Folkesson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Gardhorn, Marie Veinbergs, Marie Worge och Alexander Folkesson.

Revisorer har varit: Niklas Björklund med Magdalena Haczkiewicz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Erik Tunestål (sammankallande) samt Eva Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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 2025-06-16.

Ekonomi är relativt god, men eventuellt kan ett nytt lån behövas för att genomföra relining av samtliga avloppsstammar i kök. Finns inget pris för reliningen just nu, offerter håller på att tas in. Badrummen håller god standard och åtgärden kan flyttas fram några år.

Ett lån om 19 375 000kr ska sättas om 1 mars 2026. Nuvarande ränta 1,53% förväntas bli en aningen högre vid omsättningen.

Sedan föreningen startade (redovisningen avser från år 2008) har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Målning av staket och plank samt målning och reparation av soprumsdörrar
2009	Byte av frånluftsmotorer/kondensatorer samt rensning av kanaler och injustering av ventilation
2010	Byte av termostater i samtliga lägenheter
2011	Ommålning i samtliga trapphus, installation av Aquaspar i samtliga lägenheter för minskad vattenförbrukning
2012	Målning av radhusens fasader
2014	Ny belysning i soprummen, renovering av kök i förskolan
2015	Uppdatering av låssystemet, byte av utomhusbelysning, byte av fläktar i aggregat
2016	Renovering av tvättstuga på Gåsapigans gård, fogning av fasadskarvar i fastigheter, stamspolning i samtliga lägenheter
2017	Fasadmålning av Gåsapigans fastigheter, renovering av förskolans lokaler
2018	Renovering av tvättstugor på Vallpojken och Mjölkdejans gårdar
2019	Införande av IMD-el. Fasadmålning på Vallpojken och Mjölkdejans gårdar
2020	Uppfräschning av gårdarnas yttre miljö, byte av samtliga grindar i föreningen, byte av soprumsdörrar samt byte av radhusens ytterdörrar
2021	Värmejustering och termostatsbyte, nytt passersystem installerades, asfaltering av parkeringsytor, installation av laddstolpar, ombyggnation av övernattningsrum och pentry samt renovering av duschar. Modernisering av 5 hissar, nya ventilationsaggregat i radhusen
2022	Modernisering av ytterligare 9 hissar
2023	Takrenovering, genomfört statuskontroll av samtliga lägenheter
2024	Målning av radhus och förrådsbyggnader, OVK har genomförts av samtliga lägenheter,
2025	Renovering av lusthus och växthus på Mjölkdejans hus, målning av staket på samtliga gårdar, datorisering av styr- och regleringsenhet, utfört injustering av ventilation, filmning av avloppsstammar har genomförts. Brytskydd har monterats på allmändörrar.

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

Renovering av föreningslokalen är i standbyläge för tillfället.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av styrenheter i trapphus, relining av köksavlopp.
2027	Målning av vind- och hängskivor och skärmtak
2028	Översyn av samtliga tak, byte av dilfogar (gårdsvis),
2029	Byte av dilfogar samt målning taksprång (gårdsvis)
2030	Byte dilforgar (gårdsvis), målning av entrépartier trä

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 26 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

Under året har styrelsen deltagit i utbildningen Bostadsrättsjuridik-underhållsansvar. Deltagit på HSB:s ägarträff, ordförandemöte, styrelsemässa, möte om IMD-vatten och parkeringssamfällighetsmöte.

Föreningen har haft två stycken städdagar, en på våren och en på hösten. Det har skickats ut 14 st informationsbrev efter varje styrelsemöte, samt viktig information via Mitt HSB.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/vallpojken/

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	328	331	429	395	980
Skuldsättning, kr/kvm	6 344	6 509	6 674	6 756	6 922
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 632	6 804	6 977	7 063	7 236
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	244	244	249	230	221
Årsavgifter, kr/kvm	1 014	997	986	932	926
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	87	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	1 070	1 087	1 009	984
Nettoomsättning, tkr	13 226	12 890	12 851	12 186	11 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	575	536	188	799	6 318
Soliditet, %	30	29	28	28	27

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	11 638 760	0	0	11 638 760
Upplåtelseavgifter, kr	509 248	0	0	509 248
Underhållsfond, kr	5 905 363	0	167 947	10 073 310
S:a bundet eget kapital, kr	**18 053 371**	**0**	**167 947**	**22 221 318**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 679 117	536 200	-167 947	11 047 371
Årets resultat, kr	536 200	-536 200	574 943	574 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 215 317**	**0**	**406 996**	**11 622 314**
S:a eget kapital, kr	**33 268 688**	**0**	**574 943**	**33 843 632**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 179 000 kr och en extraavsättning med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 011 053 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	11 215 317
Årets resultat, kr	574 943
Reservation till underhållsfond, kr	-1 179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 011 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**11 622 313**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**11 622 313**

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	13 225 114	12 889 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 301	78 216
Summa Rörelseintäkter		**13 228 415**	**12 967 905**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 592 804	-7 749 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 946	-360 487
Personalkostnader	Not 6	-184 882	-218 112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 389 865	-2 389 865
Summa Rörelsekostnader		**-10 502 497**	**-10 717 862**
Rörelseresultat		**2 725 918**	**2 250 043**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 798	73 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 167 773	-1 787 415
Summa Finansiella poster		**-2 150 975**	**-1 713 843**
Resultat efter finansiella poster		**574 943**	**536 200**
Resultat före skatt		**574 943**	**536 200**
Årets resultat		**574 943**	**536 200**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	107 747 401	110 137 266
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	207 650	150 775
Summa Materiella anläggningstillgångar		**107 955 051**	**110 288 041**
Summa Anläggningstillgångar		**107 955 051**	**110 288 041**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	26 477
Aktuell skattefordran		17 024	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 905 029	3 589 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 386	265 569
Summa Kortfristiga fordringar		**5 197 439**	**3 881 393**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3
Summa Kassa och bank		**0**	**3**
Summa Omsättningstillgångar		**5 197 439**	**3 881 396**
Summa Tillgångar		**113 152 490**	**114 169 437**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 148 008	12 148 008
Fond för yttre underhåll		10 073 310	5 905 363
Summa Bundet eget kapital		**22 221 318**	**18 053 371**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 047 371	14 679 117
Årets resultat		574 943	536 200
Summa Fritt eget kapital		**11 622 313**	**15 215 317**
Summa Eget kapital		**33 843 631**	**33 268 688**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	55 500 000	56 375 000
Summa Långfristiga skulder		**55 500 000**	**56 375 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 375 000	22 500 000
Leverantörsskulder		490 039	418 164
Skatteskulder		0	1 262
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	88 642	76 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 855 178	1 529 410
Summa Kortfristiga skulder		**23 808 859**	**24 525 749**
Summa Skulder		**79 308 859**	**80 900 749**
Summa Eget kapital och skulder		**113 152 490**	**114 169 437**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 725 918	2 250 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 389 865	2 389 865
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 389 865**	**2 389 865**
Erhållen ränta	16 798	73 572
Erlagd ränta	-2 104 275	-1 800 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 028 306**	**2 913 390**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	769	431 560
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	344 612	-68 610
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**345 381**	**362 950**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 373 687**	**3 276 340**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-56 875	-150 775
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-56 875**	**-150 775**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 000 000**	**-2 000 000**
Årets kassaflöde	**1 316 812**	**1 125 565**
Likvida medel vid årets början	**3 526 034**	**2 400 469**
Likvida medel vid årets slut	**4 842 846**	**3 526 034**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	38 300 874 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder, vatten och värme	11 227 320	11 007 229
	Årsavgift bostad el	529 267	502 289
	Hyror lokaler	1 001 642	993 195
	Hyror garage och parkeringsplatser	380 900	375 350
	Hyror förbrukningsbaserad	121 315	47 011
	Övriga primära intäkter	57 967	42 961
	Summa Bruttoomsättning	**13 318 411**	**12 968 035**
	Avgiftsbortfall	-81	0
	Hyresbortfall	-93 216	-78 346
	Summa	**-93 297**	**-78 346**
	Summa Nettoomsättning	**13 225 114**	**12 889 689**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	23 091
	Övriga sekundära intäkter	3 301	55 125
	Summa Övriga rörelseintäkter	**3 301**	**78 216**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 735 312	-1 657 761
	Snö och halk-bekämpning	0	-8 459
	Reparationer	-493 300	-646 876
	Planerat underhåll	-1 011 053	-1 087 971
	Försäkringsskador	-69 054	-88 402
	El	-998 225	-1 040 824
	Uppvärmning	-1 559 125	-1 565 719
	Vatten	-399 895	-352 814
	Sophämtning	-413 860	-391 209
	Fastighetsförsäkring	-168 290	-184 305
	Kabel-TV och bredband	-228 916	-229 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 484	-388 770
	Övriga driftkostnader	-145 290	-107 234
	Summa Driftskostnader	**-7 592 804**	**-7 749 397**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 320	-499
	Administrationskostnader	-125 104	-147 761
	Extern revision	-18 625	-25 625
	Konsultkostnader	-89 432	0
	Medlemsavgifter	-43 750	-43 750
	Föreningsverksamhet	-18 708	-13 378
	Övriga förvaltningskostnader	-25 006	-129 475
	Summa Övriga externa kostnader	**-334 946**	**-360 487**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-114 316	-137 725
	Revisionsarvode	-7 802	-7 026
	Övriga arvoden	-25 100	-30 325
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 500
	Sociala avgifter	-36 464	-40 150
	Övriga personalkostnader	-1 200	-1 386
	Summa Personalkostnader	**-184 882**	**-218 112**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 331 865	-2 331 865
	Avskrivning på markanläggning	-58 000	-58 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 389 865**	**-2 389 865**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 284	69 247
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 514	4 325
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 798**	**73 572**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 167 593	-1 787 235
	Övriga räntekostnader	-180	-180
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 167 773**	**-1 787 415**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 639 237	182 639 237
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 813 000	15 813 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	290 000	290 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**198 742 237**	**198 742 237**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-88 604 971	-86 215 105
	Årets avskrivningar	-2 389 865	-2 389 865
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-90 994 836**	**-88 604 971**
	Utgående redovisat värde	**107 747 401**	**110 137 266**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 312 000	145 312 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	916 000	4 742 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 596 000	68 596 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	942 000	863 000
	Summa	**229 766 000**	**219 513 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	97 800 000	97 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**97 800 000**	**97 800 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	150 775	0
	Årets investeringar	56 875	150 775
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**207 650**	**150 775**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 842 846	3 526 031
	Övriga fordringar	62 183	63 316
	Summa Övriga fordringar	**4 905 029**	**3 589 347**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,53%	2026-03-01	19 375 000	0
Swedbank	3,95%	2028-04-25	19 250 000	500 000
Stadshypotek AB	2,76%	2029-04-30	20 500 000	0
Stadshypotek AB	3,58%	2027-06-01	17 750 000	1 500 000
			76 875 000	**2 000 000**

Långfristig del	55 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 375 000
Kortfristig del	21 375 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	1 300	1 300
	Momsskuld	0	5 975
	Källskatt	24 022	0
	Inre fond	52 411	52 411
	Övriga kortfristiga skulder	10 909	17 227
	Summa Övriga skulder	**88 642**	**76 913**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 271 856	995 386
	Upplupna räntekostnader	239 396	175 898
	Övriga upplupna kostnader	343 926	358 126
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 855 178**	**1 529 410**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-10

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 Vallpojken i Örebro, org.nr. 716453–1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallpojken 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 Vallpojken 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

Niklas Björklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Annika Gardhorn
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:21:56

Malin Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:13:22

Marie Veinbergs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:32:33

Alexander Folkesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:34:56

Dan-Åke Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:13:00

Marie Margareta Worge
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:38:58

Salar Ibragim
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:24:20

Siv Öhman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:12:07

Niklas Björklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:11:14

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:27:46

Revisionsberättelse 2025

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

Niklas Björklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:10:06

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:27:20

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.