







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
| **Sparande** 251 kr/kvm | **Investeringsbehov** 0 kr/kvm | **Skuldsättning** 12 175 kr/kvm |
| **Räntekänslighet** 14 % | **Energikostnad** 172 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. |
| **Tomträtt** Nej | **Årsavgift** 909 kr/kvm | Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen |

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro

# Bostadsrättskollen

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Sparande<br>251 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<br>Måttligt till högt 201 – 300<br>Lågt till måttligt 120 – 200<br>Mycket lågt < 120<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Investeringsbehov<br>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 |
|---|---|---|---|
| <br>Skuldsättning<br>12 175 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<br>Normal 4 000 – 10 000<br>Hög 10 001 – 15 000<br>Mycket hög > 15 000<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Räntekänslighet<br>14 % | 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<br>Normal 5 – 9<br>Hög 9 – 15<br>Väldigt hög > 15<br><br>Riktvärdet anges i %. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Energikostnad<br>172 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 |
|---|---|---|---|
| <br>Tomträtt<br>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 909 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 Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769629-4177 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-19. Intygad ekonomisk plan undertecknades av den byggande styrelsen 2016-11-03.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun. Fastigheten består av 1 st byggnad med 4 trappuppgångar med adresserna Peppargatan 21, 23, 25 och 27, Örebro.

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Kamomillen 1 | 2015-11-17 | 2016 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 59 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 923 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 72 |
| 35 | garageplatser | 0 |
| 6 | p-platser | 0 |
| 4 | MC platser | 0 |
| **Totalt 105 objekt** | | **3 995** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 17 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---|---|---|---|---|
| Örebro Kamomillen GA:2 | G:A | | 48 / 100 | Grönområde |
| Örebro Kamomillen GA:3 | G:A | | 50 / 100 | Miljöbod |

**Totalt 2 objekt**

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Pontus Berggren | Ordförande |
| Susanne Eriksson | Ledamot |
| Hanna Klaar | Ledamot |
| Joseph Danielsson | Ledamot |
| Alice Leiding | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pontus Berggren, Joseph Danielsson, Hanna Klaar och Susanne Eriksson samt suppleant Alice Leiding.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Eriksson, Hanna Klaar, Pontus Berggren och Joseph Danielsson.

Revisorer har varit Åsa Axell, Borevision AB,  vald av föreningen.

Valberedning har varit Maivor Ljungdahl vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05 i Immanuelkyrkan. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4% from 2025-01-01.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.
Utöver årsavgiften debiteras IMD el samt varm och kallavatten. Fiberavtal 250/250 med Telia ingår i årsavgiften.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

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. Årets avsättning uppgår till 877 000 kr.

Föreningen har tecknat avtal med HSB Mälardalarna avseende teknisk, lokalvård och ekonomisk skötsel from 2025-01-01.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2020 | Utökat skalskydd, installerat brytskydd på ytterdörrar samt ned till garage |
| 2021 | Installation av solceller, total effekt 97,8 kWp |
| 2024 | Uppgradering av nödtelefoner i hiss från 3g-nätet till 4g-nätet |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
OVK besiktning under 2026.
Styrelsen kommer att arbeta igenom underhållsplanen och se över vad som behöver utföras de närmaste åren.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har medlemmarna fått information i form av epost och via facebook. Även två trädgårdsdagar har hållts där det funnits möjlighet att träffa styrelsen.

Föreningens hemsida: www.brfsoderangarna.se

Föreningens Epost: styrelsen@brfsoderangarna.se

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 251 | 293 | 215 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 175 | 12 582 | 12 686 | 12 785 | 13 133 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 399 | 12 813 | 12 919 | 13 020 | 13 374 |
| Räntekänslighet, % | 14 | 15 | 15 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 172 | 148 | 142 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 909 | 880 | 810 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 89 | 89 | 80 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 004 | 976 | 998 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 010 | 3 899 | 3 687 | 3 605 | 3 339 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -53 | 82 | -88 | 55 | 60 |
| Soliditet, % | 66 | 65 | 65 | 65 | 64 |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader.
För att möta föreningens ökade kostnader har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften och kommer även ses över vid nästa budgetering.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

# 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 | 70 614 000 | 0 | 0 | 70 614 000 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 24 256 000 | 0 | 0 | 24 256 000 |
| Underhållsfond, kr | 4 267 224 | 0 | 877 000 | 5 144 224 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **99 137 224** | **0** | **877 000** | **100 014 224** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 925 656 | 82 128 | -877 000 | -4 720 528 |
| Årets resultat, kr | 82 128 | -82 128 | -52 688 | -52 688 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-3 843 528** | **0** | **-929 688** | **-4 773 216** |
| **S:a eget kapital, kr** | **95 293 696** | **0** | **-52 688** | **95 241 008** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 877 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 843 528 |
| Årets resultat, kr | -52 688 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -877 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-4 773 216** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-4 773 216** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 009 601 | 3 898 376 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 196 | 0 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **4 010 797** | **3 898 376** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 553 828 | -1 417 109 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -55 416 | -79 603 |
| Personalkostnader | Not 6 | -154 549 | -150 607 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 053 652 | -1 071 459 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-2 817 444** | **-2 718 778** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **1 193 353** | **1 179 598** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 50 217 | 25 345 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 296 258 | -1 122 815 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-1 246 041** | **-1 097 470** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-52 688** | **82 128** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-52 688** | **82 128** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-52 688** | **82 128** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 141 501 202 | 142 554 854 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **141 501 202** | **142 554 854** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **141 501 202** | **142 554 854** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 4 134 | 8 812 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 726 832 | 471 179 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 159 960 | 177 336 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **890 926** | **657 327** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 2 159 457 | 2 939 890 |
| *Summa Kassa och bank* | | **2 159 457** | **2 939 890** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **3 050 383** | **3 597 217** |
| **Summa Tillgångar** | | **144 551 585** | **146 152 071** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 94 870 000 | 94 870 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 144 224 | 4 267 224 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **100 014 224** | **99 137 224** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -4 720 528 | -3 925 656 |
| Årets resultat | | -52 688 | 82 128 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-4 773 216** | **-3 843 528** |
| **Summa Eget kapital** | | **95 241 008** | **95 293 696** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 42 026 968 | 50 035 044 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **42 026 968** | **50 035 044** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 6 612 830 | 220 184 |
| Leverantörsskulder | | 97 163 | 129 347 |
| Skatteskulder | | 58 770 | 796 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 647 | 74 475 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 509 199 | 398 529 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **7 283 609** | **823 331** |
| **Summa Skulder** | | **49 310 577** | **50 858 375** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **144 551 585** | **146 152 071** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 193 353 | 1 179 598 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 053 652 | 1 071 459 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 053 652** | **1 071 459** |
| Erhållen ränta | 48 664 | 28 668 |
| Erlagd ränta | -1 275 238 | -1 126 647 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 020 431** | **1 153 078** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 174 802 | -28 085 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 46 613 | -121 221 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **221 415** | **-149 306** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 241 846** | **1 003 772** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 615 430 | -416 696 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 615 430** | **-416 696** |
| **Årets kassaflöde** | **-373 584** | **587 076** |
| **Likvida medel vid årets början** | **3 171 151** | **2 584 075** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 797 567** | **3 171 151** |

Dokument-ID 09222115557572711907 Signerat PB, SE, HK, JD, ÅA

## 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.

**Resultat och balansräkning**
Förändring i uppställning har skett pga byte av ekonomisk förvaltare och ekonomisystem. Därav är inte årsredovisningen helt jämnförbar med föregående års årsredovisning.

**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: | 120 år. |
| Solceller: | 25 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**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<br>2025-12-31** | **2024-01-01<br>2024-12-31** |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 217 356 | 3 094 459 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 346 776 | 230 602 |
| | Hyror lokaler | 89 808 | 44 906 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 415 500 | 377 890 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 130 | 128 042 |
| | Övriga primära intäkter | 24 158 | 22 477 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **4 093 728** | **3 898 376** |
| | Hyresbortfall | -84 127 | 0 |
| | *Summa* | **-84 127** | **0** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **4 009 601** | **3 898 376** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 1 196 | 0 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **1 196** | **0** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -331 506 | -329 211 |
| | Snö och halk-bekämpning | 0 | -48 500 |
| | Reparationer | -68 171 | -103 785 |
| | Planerat underhåll | 0 | -15 823 |
| | El | -204 719 | -212 838 |
| | Uppvärmning | -381 357 | -294 521 |
| | Vatten | -101 283 | -83 005 |
| | Sophämtning | -126 389 | -110 782 |
| | Fastighetsförsäkring | -80 898 | -45 494 |
| | Kabel-TV och bredband | -170 291 | -201 519 |
| | Fastighetsskatt 2024 | -56 740 | 28 370 |
| | Fastighetsskatt 2025 | -30 400 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | -2 073 | 0 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 553 827** | **-1 417 109** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -3 051 |
| | Administrationskostnader | -23 446 | -2 542 |
| | Extern revision | -18 625 | -18 125 |
| | Föreningsverksamhet | -513 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -12 832 | -55 885 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-55 416** | **-79 603** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -117 600 | -114 600 |
| | Sociala avgifter | -36 949 | -36 007 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-154 549** | **-150 607** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 053 652 | -1 071 459 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-1 053 652** | **-1 071 459** |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 560 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 48 657 | 28 668 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **50 217** | **28 668** |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 294 621 | -1 124 968 |
| | Övriga räntekostnader | -1 637 | -1 170 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-1 296 258** | **-1 126 138** |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 123 828 121 | 123 828 121 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 26 750 000 | 26 750 000 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **150 578 121** | **150 578 121** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -8 023 267 | -6 951 808 |
| | Årets avskrivningar | -1 053 652 | -1 071 459 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-9 076 919** | **-8 023 267** |
| | *Utgående redovisat värde* | **141 501 202** | **142 554 854** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 90 000 000 | 83 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 952 000 | 2 756 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 23 200 000 | 23 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 88 000 | 81 000 |
| *Summa* | **116 240 000** | **109 037 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 55 090 000 | 55 090 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **55 090 000** | **55 090 000** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 638 110 | 231 261 |
| | Övriga fordringar | 88 722 | 239 918 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **726 832** | **471 179** |

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

**2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 1,01% | 2026-04-30 | 5 906 666 | 128 000 |
| Stadshypotek AB | 2,81% | 2027-04-30 | 17 011 693 | 48 000 |
| Stadshypotek AB | 3,99% | 2028-04-30 | 9 570 950 | 98 164 |
| Stadshypotek AB | 2,88% | 2030-04-30 | 9 840 000 | 320 000 |
| Stadshypotek AB | 2,75% | 2029-04-30 | 5 350 489 | 160 000 |
| Stadshypotek AB | 2,56% | 2027-04-30 | 960 000 | 80 000 |
| | | | **48 639 798** | **834 164** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 42 026 968 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 706 164 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 5 906 666 |
| Kortfristig del | 6 612 830 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 834 164 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 336 656 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,83% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | **2025-12-31** | **2024-12-31** |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 306 273 | 231 261 |
| Upplupna räntekostnader | 114 556 | 93 536 |
| Övriga upplupna kostnader | 88 370 | 73 732 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **509 199** | **398 529** |

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

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.

BoRevision

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderängarna i Örebro, org.nr. 769629-4177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderängarna 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 Söderängarna 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 Söderängarna i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Pontus Berggren**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:15:33*

**Susanne Eriksson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:58:27*

**Hanna Klaar**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 22:55:24*

**Joseph Danielsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:50:15*

**Åsa Axell**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:18:14*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Åsa Axell**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:16:34*

# 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.