







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1536 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tranbäret 1-2 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranbäret 1	1967-02-16	1969
Tranbäret 2	1966-03-29	1967, 1968, 1969
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. 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
82	Extra förråd	0
330	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 178
24	lokaler (hyresrätt)	700
113	garageplatser	1 268
74	p-platser	0
Totalt 623 objekt		**27 146**

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 97 st 2 rok, 112 st 3 rok, 65 st 4 rok.

Dokument-ID 092221155575743365552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Edvinsson	Ordförande	2025-01-01	
Richard Jadesten	Ledamot	2025-01-01	
Jan-Erik Johansson	Ledamot	2025-01-01	
Pia Nilsson	Ledamot	2025-01-01	
Peter Mosonyi	Ledamot	2025-01-01	
Christer Sjögren	Ledamot	2025-01-01	
Mihail Dragan	Ledamot	2025-01-01	
Sebastian Lindroth utsedd av HSB	Ledamot	2025-01-01	
Sandra Pfaus	Ledamot	2025-01-01	2025-12-12
Jeton Kajtazi	Ledamot	2025-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Jadesten, Jan-Erik Johansson, Pia Nilsson och Mihail Dragan

Styrelsen har under året hållit 11protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Erik Johansson, Mikael Edvinsson, Christer Sjögren och Mihail Dragan.

Revisorer har varit Kent Unbeck och Claes-Peter Davidsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Ingrid Upperud (sammankallande), Tanja Giacomelli och Hampus Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.
Vid stämman togs andra beslutet att anta 2023 års normalstadgar, detta beslut togs enhälligt.

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 2025-09-08.

Medlemsmöte med information hölls 2025-12-02 Bland annat nedan informationspunkter togs upp:

Dokument-ID 09222115557574336552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

- Avgifter för 2025 höjs med 2%
  Varmvatten från 65 kronor kubikmeter till 76,25 kronor.
- Rullgardiner på balkonger samordnat inköp
- Hissrenovering klar
- Trafik på innergård
- Trafikplats Österleden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Bredbandsinstallation och byggnation av miljöhus.
2002	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2003	Byte av entrépartier.
2006	Byte av garageportar.
2007-2008	Omläggning av tak
2008-2009	Stambyte och badrumsrenovering
2009-2010	Relining markavlopp
2012-2013	Byte av armaturer för belysning till lågenergilampor
2013	PCB-sanering av fönster och entréer
2013	Nybyggnad av carportar med 44 p-platser
2013	Fönsterbyte, ombyggnad av värme och ventilation
2014	Nybyggnad av garage med 7 platser
2015	Tilläggsisolering av vindar
2017	Nya lekplatser
2019	Byte maskinpark i tvättstugor & renovering av tvättstugor
2019	Energideklaration
2019	Passagesystem och dörrautomatik
2020	Trappbelysning i hisshusen
2020	Påbyggnad av nytt tak på balkonger
2021	Temperaturmätare Ecoguard
2022	Asbestsanering lägenhetsdörrar
2022-2023	Nya dörrar och låssystem för lägenheterna
2022	Nya sandlådor, byte av all sand för lekplatserna
2022	Byte av bommar infarter norr och söder
2023	Cykelgarage
2023	Elbilsladdning
2024	Utbyte av hissar
2024	Förläggning av kabelskyddsrör som förberedelse för solpaneler.
2024	Kostnad för varmvattenförbrukning infördes (IMD) 2024-01-01.
2024	Utflytt av VEAB:s transformatorstation från Panncentralen
2025	Ombyggnad av värmeväxlarcentral samt utbyte värmeväxlare.

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

- Omläggning av parkeringsområdet, infarter norr och söder, koloniområdet, infart från Prebendevägen stängs mot matargatan, matargatan blir gång och cykelväg.
- Nyplantering av alléträd under 2026
- Solcellsuppbyggnad
- Omfogning av entréernas tegelfogar
- Omdragning av områdes fibernät

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 436 och under året har det tillkommit 27 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 436.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	189	211	239	251
Skuldsättning, kr/kvm	3 565	3 624	3 393	3 626	3 688
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 844	3 907	3 658	3 727	3 791
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	176	163	152	147	143
Årsavgifter, kr/kvm	728	713	678	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	731	702	675	681	681
Nettoomsättning, tkr	19 747	19 057	18 141	17 626	17 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 151	605	2 073	3 153	3 156
Soliditet, %	18	18	18	17	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Dokument-ID 09222115557574336552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna.***

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.

Jämförelsevärdena per kvm för 2023-2024 har ändrats, eftersom garageytan har lagts till i totalytan.

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	1 226 900	0	0	1 226 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 962 389	0	1 076 892	6 039 281
S:a bundet eget kapital, kr	**6 189 289**	**0**	**1 076 892**	**7 266 181**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 759 231	605 254	-1 076 892	15 287 593
Årets resultat, kr	605 254	-605 254	1 150 880	1 150 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**16 364 485**	**0**	**73 988**	**16 438 473**
S:a eget kapital, kr	**22 553 774**	**0**	**1 150 880**	**23 704 654**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 108 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	16 364 485
Årets resultat, kr	1 150 880
Reservation till underhållsfond, kr	-1 217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**16 438 473**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**16 438 473**

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

Dokument-ID 09222115557574336552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 746 579	19 057 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 027	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**19 848 606**	**19 057 072**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-11 482 197	-10 087 949
Underhåll enligt plan	Not 5	-140 108	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-724 145	-839 307
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-588 263	-515 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 510 932	-3 803 108
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-720 750
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-16 445 645**	**-15 966 620**
RÖRELSERESULTAT		**3 402 961**	**3 090 452**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		106 748	4 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 357 748	-2 488 077
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 080	-1 785
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-2 252 080**	**-2 485 197**
ÅRETS RESULTAT		**1 150 880**	**605 254**

Dokument-ID 092221155575743365552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	114 033 053	117 302 067
Inventarier och installationer	Not 12	124 652	168 765
Pågående nyanläggningar	Not 13	643 801	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 801 506	117 470 832
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**114 802 006**	**117 471 332**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		6 180	1 481
Kundfordringar		238 280	13 208
Avräkningskonto HSB		3 959 392	3 077 025
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	45 985	45 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 448 919	880 776
Summa kortfristiga fordringar		5 698 756	4 017 642
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	5 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		**10 698 756**	**7 017 642**
SUMMA TILLGÅNGAR		**125 500 762**	**124 488 974**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 900	1 226 900
Fond för yttre underhåll		6 039 281	4 962 389
Summa bundet eget kapital		7 266 181	6 189 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 287 593	15 759 231
Årets resultat		1 150 880	605 254
Summa fritt eget kapital		16 438 474	16 364 485
Summa eget kapital		**23 704 655**	**22 553 774**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	82 396 645	87 979 437
Summa långfristiga skulder		82 396 645	87 979 437
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 382 792	10 395 860
Medlemmarnas inre fond	Not 19	26 449	26 449
Leverantörsskulder		1 847 209	875 391
Aktuell skatteskuld	Not 20	53 138	49 987
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	11 189	8 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 078 685	2 599 635
Summa kortfristiga skulder		19 399 462	13 955 763
Summa skulder		**101 796 107**	**101 935 200**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**125 500 762**	**124 488 974**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 402 961	3 090 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 510 932	3 803 108
Övriga poster	0	0
	6 913 893	6 893 560
Erhållen ränta	82 038	1 265
Erlagd ränta	-2 389 650	-2 492 363
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 080	-1 785
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 605 200	4 400 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-774 037	-222 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 488 670	-1 581 205
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**5 319 833**	**2 596 709**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-828 592	-6 475 870
Investeringar i maskiner/inventarier	-13 014	-99 566
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-841 606**	**-6 575 436**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 595 860	6 269 140
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 595 860**	**6 269 140**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 882 367**	**2 290 413**
Likvida medel vid årets början	6 077 025	3 786 612
Likvida medel vid årets slut	8 959 392	6 077 024
	2 882 367	**2 290 413**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Dokument-ID 09222115557574336552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Dokument-ID 09222115557574336552 Signerat ME, MD, JK, PM, JMJ, RJ, SL, CS, PN, CD, KAUU, VG

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	17 378 544	17 038 032
	Årsavgift vatten	411 617	372 323
	Årsavgift TV/bredband	534 600	534 800
	Hyresintäkt lokaler	174 876	175 701
	Hyresintäkt garage och bilplatser	606 504	613 562
	Hyresintäkt övrigt	79 514	82 209
	Konsumtionsavgift el	41 287	23 498
	Konsumtionsavgift värme	31 923	32 552
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	2 400	0
	Övriga intäkter i verksamheten	53 118	51 778
	Intäkt andrahandsupplåtelse	42 598	42 616
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	38 756	47 236
	Övriga fakturerade kostnader	500	29 765
	Övriga primära intäkter och ersättningar	350 342	13 000
		19 746 579	**19 057 072**

I Årsavgift ingår värme, kallvatten, varmvatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	102 027	0
		102 027	**0**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-1 207 561	-773 453
	El	-625 896	-566 798
	Uppvärmning	-3 139 738	-2 988 464
	Vatten	-1 003 024	-871 701
	Renhållning	-639 908	-547 426
	TV, bredband, iptelefoni	-637 563	-656 462
	Obligatoriska besiktningar	-348 038	0
	Serviceavtal	-223 613	-192 418
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 710	0
	Förvaltningskostnader	-2 620 230	-2 480 754
	Försäkringar	-287 919	-280 877
	Fastighetsskatt	-616 960	-587 040
	Övriga driftskostnader	-120 038	-142 557
		-11 482 197	**-10 087 949**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	-93 233	0
	Underhåll mark och utemiljö	-46 875	0
		-140 108	**0**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-33 750	-30 250
	Övriga förvaltningskostnader	-398 121	-404 131
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-4 411	-1 718
	Kostnader överlåtelse och panter	-44 933	-52 152
	Föreningsverksamhet	-6 433	-59 361
	Kontorsutrustning och -material	0	-22 360
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 748	-25 924
	Konsulter	-10 613	-61 901
	Förbrukningsinventarier	-29 266	-2 105
	Medlemsavgifter HSB	-138 321	-134 860
	Stämma och styrelse	-29 550	-44 546
		-724 145	**-839 307**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-293 000	-248 347
	Löner för anställda	-115 218	-110 946
	Övriga arvoden	-28 800	-24 100
	Revisionsarvode	-30 550	-28 800
	Sociala avgifter	-120 695	-103 312
		-588 263	**-515 505**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-3 355 404	-3 652 287
	Markanläggningar	-98 401	-79 922
	Installationer och inventarier	-57 127	-70 899
		-3 510 932	**-3 803 108**
Not 9	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Utflytt av inhyst elnätstation	0	-720 750
		0	**-720 750**
Not 10	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Aviavgifter	-1 080	-1 785
		-1 080	**-1 785**

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 859 109	165 131 458
Omklassificering från pågående nyanläggningar hissar	0	9 727 651
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	605 040	605 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 508 254	1 508 254
Årets investering markanläggning	184 791	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**177 157 194**	**176 972 403**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-59 143 504	-55 491 217
Årets avskrivningar byggnader	-3 355 404	-3 652 287
Ingående avskrivningar markanläggningar	-526 832	-446 910
Årets avskrivningar markanläggningar	-98 401	-79 922
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-63 124 141**	**-59 670 336**
Utgående redovisat värde	**114 033 053**	**117 302 067**
Redovisade värden byggnader	112 360 201	115 715 605
Redovisade värden mark	605 040	605 040
Redovisade värden markanläggningar	1 067 812	981 422

Fastighetsbeteckning: Växjö Tranbäret 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	233 000 000	106 000 000	339 000 000	358 000 000
Lokaler	1968	2 719 000	2 085 000	4 804 000	3 914 000
		235 719 000	**108 085 000**	**343 804 000**	**361 914 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	112 650 000	112 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**112 650 000**	**112 650 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	538 764	439 198
Årets investeringar	13 014	99 566
Årets försäljning, utrangering	-29 044	0
Utgående anskaffningsvärden	522 734	538 764
Ingående avskrivningar	-369 999	-299 100
Årets avskrivningar	-57 127	-70 899
Årets försäljning, utrangering	29 044	0
Utgående avskrivningar	-398 082	-369 999
Utgående redovisat värde	**124 652**	**168 765**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	3 251 781
Årets Investering	643 801	6 475 870
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-9 727 651
Utgående värde pågående nyanläggningar	**643 801**	**0**

Pågående nyanläggningar avser byte av fjärrvärmecentral och planeras vara klart 2026.
Utgiften beräknas till 1100 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45 694	45 152
Övriga kortfristiga fordringar	291	0
	45 985	**45 152**

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	290 635	286 649
Förutbetald kabel-TV och bredband	159 401	159 391
Förutbetald fastighetsskötsel	626 978	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	86 373	75 657
Upplupna ränteintäkter	28 110	3 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 422	355 679
	1 448 919	**880 776**

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-01	5 000 000	0
Placering HSB 6 mån			0	3 000 000
			5 000 000	**3 000 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,84%	2026-07-30	8 775 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,84%	2026-09-25	4 158 932	47 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-06-01	8 750 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,12%	2027-06-23	4 658 022	65 000
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2027-08-25	8 031 360	90 240
Stadshypotek AB	1,07%	2028-10-30	12 145 480	134 952
Stadshypotek AB	1,26%	2028-12-01	2 610 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	3,40%	2029-03-23	7 725 000	100 000
Stadshypotek AB	2,61%	2029-12-01	14 088 000	300 000
Stadshypotek AB	2,05%	2030-03-01	7 450 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,03%	2030-09-25	8 800 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,49%	2031-02-25	4 925 534	54 428
Stadshypotek AB	4,29%	2031-09-01	4 662 109	274 240
			96 779 437	**1 595 860**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**82 496 645**
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 348 860
Lån som ska konverteras inom ett år	12 933 932
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**14 282 792**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 383 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	88 800 137
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	7 944 303
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	26 449	26 449
	26 449	**26 449**

Not 20 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	53 138	49 984
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	53 138	**49 987**

Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	4 184	0
Personalens källskatt	331	4 335
Arbetsgivaravgifter	506	4 106
Övriga kortfristiga skulder	6 168	0
	11 189	**8 441**

Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden	227 262	184 555
Upplupna sociala avgifter	70 504	57 843
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	590 739	525 685
Upplupna räntekostnader	162 645	194 547
Upplupen revision	31 500	28 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 552 539	1 587 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 496	20 700
	3 078 685	**2 599 635**

Not 27 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Edvinsson	Jan-Erik Johansson	Jeton Kajtazi
Mihail Dragan	Christer Sjögren	Peter Mosonyi
Pia Nilsson	Richard Jadesten	Sebastian Lindroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kent Unbäck Revisor vald av föreningsstämman	Claes-Peter Davidsson Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö, org.nr. 729500-1536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Unbäck
Av föreningen vald revisor

Claes-Peter Davidsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Edvinsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:32:33

Mihail Dragan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:40:22

Jeton Kajtazi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:12:38

Peter Mosonyi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:50:43

Jan-Erik Martin Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:09:34

Richard Jadesten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:17:45

Sebastian Lindroth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:13:31

Christer Sjögren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:36:25

Pia Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:41:42

Claes-Peter Davidsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:53:14

Kent Allan Uno Unbeck
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:43:22

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:26:39

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Claes-Peter Davidsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:44:27

Kent Allan Uno Unbeck
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:41:11

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:26:24

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.