







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769613-8895 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 20	2009-01-01	2009
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 443
Totalt 59 objekt		**4 443**

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Dokument-ID 092221155557574907346 Signerat HL, YN, OC, ES, BZ, CL, DU, UT, AA

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Traversen GA:1	G:A		6020 / 26045	Garage, Ramp, Port-och gångdörrar, Elinstallationer, Parkering, Motorvärmare, Gårdsytor, Vägar, Lekytor, Garagenedgång, Brandgasventilation, Yttre belysning, Elledningar, Elstolpar, Pollare, Armatur, Spillvattenledningar, Dagvattenledningar, Bullerplank, Portiker.
Sollentuna Traversen GA:6	G:A		15 / 100	Väg, Anläggningar för avvattning av dagvatten från kör-, Gångbanor och parkeringsfickor med anordningar
Sollentuna Traversen GA:2	G:A		6020 / 12008	Undercentral med tillhörande teknisk utrustning, Dörr, Ytskikt, Kallvattenledningar, Varmvattenledningar, Ledningar för värme sekundär, Elcentral, Elledningar, Fibernät.

Totalt 3 objekt

Parkering. Samtliga parkerings och garageplatser inom gemensamhetsanläggningen som består av Brf Engelbrekt, Brf Traversen och Sollentunahem upplåts till Aimo Park som i sin tur hyr ut platserna. Totalt finns 110 garageplatser varav 7 är avsedda för motorcykel samt 106 uteparkeringsplatser. I garaget finns 10 laddplatser för elbil.

Det är idag relativt lätt att få en P-plats. Boende i ovanstående bostäder har förtur om det är fullt och det finns externa hyresgäster.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Lindstrand	Ordförande	2024-05-29	
Olof Clementz	Ledamot	2016-05-25	
Ylva Nyberg	Ledamot	2016-05-25	
Christina Lundström	Ledamot	2021-05-15	
Eva Ström	Ledamot	2019-05-15	
Bernhard Zander	Ledamot	2023-06-15	
Dennis Ullén	Ledamot	2024-05-29	
Rosel Sonbolro	Ledamot	2023-06-30	2026-02-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Linstrand, Ylva Nyberg, Eva Ström samt Dennis Ullén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ström, Hans Lindstrand och Dennis Ullén.

Revisorer har varit: Umaporn Thepchan med Nada Bucar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina von Konow och Bianca Yousef, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har from 2025-01-01 höjts med 3% och höjs sedan med 1,5% from 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt investeringsbehov på 247 kr/m². Investeringsbehovet fungerar som ett riktmärke för vilket sparande/kvm som krävs för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Information
Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 informerat medlemmarna via 8 st informationsblad. Medlemmarna har även via mail tillgång till en snabb kontakt till både styrelsen och förvaltaren på HSB Stockholm. I början av 2025 färdigställdes en omfattande revidering av boendeinformationen, "Välkommen till Engelbrekt".

Övriga förbättringar
En årlig underhållssyn av fastigheten gjordes den 6 maj 2025 tillsammans med föreningens förvaltare. Årliga brandkontroller har också utförts. Tillsammans har underhållssyn och brandskyddskontroller lett till påtalade förbättringar.
Under året har även installation av kameraövervakning av miljörummet genomförts samt byte av filter i radiatorer.
I samband med driftsättning av hjärtstartare hölls en HLR-kurs för styrelse såväl som övriga boende.

Möten Gemensamhetsanläggning
Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 deltagit i 5 st protokollförda sammanträden i de gemensamhetsanläggningar föreningen ingår i.

Under året har vi fortsatt med avtal för bortplockning av måsägg. Reslutatet har varit till belåtenhet under året.
Projektering av värmeåtervinning tillsammans med HSB Brf Traversen har lagts på is t.v. då senaste offerten visade på stor prisuppgång.
Det tillsammans med fler moment som är komplexa och lite otydliga, ex hantering av fuktigt förråd, byggnation av avlopp och
delvis rördragning. Båda föreningarna för samtal om vilka ågärder som ska prioriteras. Frågan om energibesparande åtgärder är högst levande.
Tillsammans med HSB BRF Traversen har avtal tecknats med SEOM avseende Intelligy, ett system för Värmeoptimering och Driftsövervakning. Genom installation av Intelligy förväntas värmekostnaden sänkas något samt ge en jämnare värmetillförsel.

Ett nytt femårsvtal med Aimopark har tecknats och 50 nya laddplatser har iordningsställts ute på parkeringen.

Framtida utveckling
Föreningen har god ekonomi och fastigheten är i gott skick. De närmaste åren är värmeåtervinning och energieffektivisering frågor som kommer att vara i fokus. Föreningen följer sin underhållsplan.

Budget för nästa räkenskapsår
Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 159 tkr.
Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt budget uppgår till 1 248 tkr.
Enligt styrelsens beslut har avgifterna för 2026 höjts med 1,5 %.

Planerade underhåll och investeringar
De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar enligt åtgärdslista. Det ska tilläggas att åtgärder som syftar till energibesparande åtgärder diskuteras med vår grannförening HSB BRF Traversen, eftersom vi delar värmeanläggning, elcentral och vatten. Åtgärder, som kan resultera i framtida investeringar.

År	Åtgärd
2027	Byte hisslinor, ommålning trapphus och takplåt, byte maskiner tvättstuga
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktsystem, Omfogning klinker och mosaik i trapphus
2030	Stamspolning
2033	Byte hissmaskin
2034	Byte takpapp/takbeläggning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Övervakningskameror har installerats i garaget.
2023	Målning av Miljö rummets golv. Halkfritt
2023	Byte av takarmatur i gemensamhetsutrymmen till ledlampor
2023	Uppgradering av Telia bredband till 500/500 Mbit/s
2023	Inköp av trädgårdsmöbel. Placerad vid tvättstugan port 20
2023	Inköp av brandsläckare till tvättstuga
2024	Uppgradering i hissar till 5G-kompatibla nöd telefoner
2024	Uppgradering av belysning i tvättstuga och förråd till LED-armatur
2024	Kompletterande skyddsutrustning på taket
2024	Nya sprinklers och ommålat golv i miljörummet
2025	Stamspolning av fastigheten
2025	Installation och driftsättning av hjärtstartare i varje trappuppgång
2025	Genomförd statusinventering av elanläggningen enligt ny gällande förordning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Radonmätning, Putsarbete runt fastigheten och installation av elektrisk öppning av soprumsdörr.

2021 OVK (obligatorisk ventilationskontroll), reparation av putsskador vid port 20

2020 Stamspolning, ommålning entréportar, dörrar till källargångar samt miljörum.

2019 Förstärkning av soprumsdörr, Kompletterat planteringar, omfogning klinkerplattor samt byte av takplattor i entréer

2018 Tvätt/målning cykelförråd, Målning av entréer i trapphus

2015 Stamspolning

2015 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	261	297	265	189	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 939	4 130	4 593	4 683	4 818
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 939	4 130	4 593	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	219	202	226	204	168
Årsavgifter, kr/kvm	926	902	792	720	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	980	981	960	762	782
Nettoomsättning, tkr	4 335	4 227	4 112	3 620	3 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 042	-948	-1 063	-1 487	-1 495
Soliditet, %	86	85	84	84	84

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 310 620 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 261 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 1,5% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	125 990 000	0	0	125 990 000
Underhållsfond, kr	3 800 364	0	-59 350	3 741 014
S:a bundet eget kapital, kr	**129 790 364**	**0**	**-59 350**	**129 731 014**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 640 482	-948 139	59 350	-18 529 271
Årets resultat, kr	-948 139	948 139	-1 041 729	-1 041 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-18 588 621**	**0**	**-982 379**	**-19 571 000**
S:a eget kapital, kr	**111 201 743**	**0**	**-1 041 729**	**110 160 014**

* Under året har ianspråktagande skett med 59 350 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 588 621
Årets resultat, kr	-1 041 729
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-19 571 000**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-19 571 000**

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	4 335 136	4 226 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 522	130 544
Summa Rörelseintäkter		**4 352 658**	**4 357 289**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 252 818	-2 377 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 884	-107 373
Personalkostnader	Not 6	-238 486	-212 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 141 830	-2 141 830
Summa Rörelsekostnader		**-4 831 018**	**-4 839 282**
Rörelseresultat		**-478 360**	**-481 993**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 479	53 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-567 847	-519 913
Summa Finansiella poster		**-563 369**	**-466 147**
Resultat efter finansiella poster		**-1 041 729**	**-948 139**
Resultat före skatt		**-1 041 729**	**-948 139**
Årets resultat		**-1 041 729**	**-948 139**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	124 991 017	127 132 847
Summa Materiella anläggningstillgångar		**124 991 017**	**127 132 847**
Summa Anläggningstillgångar		**124 991 017**	**127 132 847**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 910	54 735
Aktuell skattefordran		37 594	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 142 036	2 678 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	418 079	482 055
Summa Kortfristiga fordringar		**3 629 620**	**3 215 380**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 762	7 738
Summa Kassa och bank		**7 762**	**7 738**
Summa Omsättningstillgångar		**3 637 382**	**3 223 118**
Summa Tillgångar		**128 628 398**	**130 355 965**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 990 000	125 990 000
Fond för yttre underhåll		3 741 014	3 800 364
Summa Bundet eget kapital		**129 731 014**	**129 790 364**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 529 271	-17 640 482
Årets resultat		-1 041 729	-948 139
Summa Ansamlad förlust		**-19 571 000**	**-18 588 621**
Summa Eget kapital		**110 160 014**	**111 201 743**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 500 000	0
Summa Långfristiga skulder		**6 500 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 000 000	18 350 000
Leverantörsskulder		226 391	29 437
Skatteskulder		12 973	8 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 060	4 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	724 960	762 284
Summa Kortfristiga skulder		**11 968 384**	**19 154 223**
Summa Skulder		**18 468 384**	**19 154 223**
Summa Eget kapital och skulder		**128 628 398**	**130 355 965**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-478 360	-481 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 141 830	2 141 830
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 141 830**	**2 141 830**
Erhållen ränta	4 479	58 627
Erlagd ränta	-519 266	-576 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 148 683**	**1 141 983**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 357	-76 655
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	115 580	-127 942
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**161 937**	**-204 598**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 310 620**	**937 385**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-850 000	-2 057 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-850 000**	**-2 057 875**
Årets kassaflöde	**460 620**	**-1 120 490**
Likvida medel vid årets början	**2 445 888**	**3 566 377**
Likvida medel vid årets slut	**2 906 508**	**2 445 888**

Dokument-ID 09222115557574907346 Signerat HL, YN, OC, ES, BZ, CL, DU, UT, AA

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	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 möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Dokument-ID 09222115557574907346 Signerat HL, YN, OC, ES, BZ, CL, DU, UT, AA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 915 132	3 801 372
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	200 006	208 333
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 459	189 442
	Övriga primära intäkter	60 539	27 599
	Summa Bruttoomsättning	**4 335 136**	**4 226 745**
	Summa Nettoomsättning	**4 335 136**	**4 226 745**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	17 522	130 544
	Summa Övriga rörelseintäkter	**17 522**	**130 544**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-579 918	-552 651
	Snö och halk-bekämpning	-22 248	-31 932
	Reparationer	-98 231	-253 984
	Planerat underhåll	-59 350	-124 543
	Försäkringsskador	-8 113	-5 865
	El	-310 023	-225 093
	Uppvärmning	-473 520	-459 638
	Vatten	-189 300	-211 527
	Sophämtning	-133 754	-109 070
	Fastighetsförsäkring	-68 725	-65 452
	Kabel-TV och bredband	-193 613	-233 384
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 716	-96 170
	Övriga driftkostnader	-14 308	-7 999
	Summa Driftskostnader	**-2 252 818**	**-2 377 308**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 760	-5 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 099	-14 864
	Administrationskostnader	-19 007	-14 571
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-24 930	-24 930
	Föreningsverksamhet	-12 769	-9 267
	Övriga förvaltningskostnader	-96 319	-25 741
	Summa Övriga externa kostnader	**-197 884**	**-107 373**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-10 000	-7 600
	Övriga arvoden	-192 650	-175 245
	Sociala avgifter	-35 836	-29 926
	Summa Personalkostnader	**-238 486**	**-212 771**

Not 7	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	1 119	917
	Ränteintäkter placeringar	0	46 055
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 359	6 794
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 479**	**53 766**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-563 394	-519 233
	Övriga räntekostnader	-4 453	-680
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-567 847**	**-519 913**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 436 000	139 436 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 923 526	12 923 526
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 188	122 188
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**152 481 714**	**152 481 714**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 348 867	-23 207 037
	Årets avskrivningar	-2 141 830	-2 141 830
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-27 490 697**	**-25 348 867**
	Utgående redovisat värde	**124 991 017**	**127 132 847**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**114 000 000**	**121 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	26 473 000	26 473 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**26 473 000**	**26 473 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 898 746	2 438 150
	Övriga fordringar	243 290	240 440
	Summa Övriga fordringar	**3 142 036**	**2 678 590**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 079	482 055
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**418 079**	**482 055**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	7 762	7 738
	Summa Kassa och bank	**7 762**	**7 738**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,40%	2026-02-19	4 500 000	200 000
Nordea	2,56%	2027-06-16	6 500 000	0
Nordea	2,45%	2026-06-18	6 500 000	0
			17 500 000	**200 000**

Långfristig del	6 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,40%	2026-02-19	4 500 000	200 000
Nordea	2,56%	2027-06-16	6 500 000	0
Nordea	2,45%	2026-06-18	6 500 000	0
			17 500 000	**200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	91
	Övriga kortfristiga skulder	4 060	4 060
	Summa Övriga skulder	**4 060**	**4 151**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	348 873	334 000
	Upplupna räntekostnader	24 635	-23 946
	Övriga upplupna kostnader	351 452	452 230
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**724 960**	**762 284**

Årsredovisningen är daterad 2026-04-02.
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 Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna

Org.nr 769613-8895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentunas 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557576796140 Signerat UT, AA

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 Engelbrekt i Sollentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Umaporn Thepchan
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576796140 Signerat UT, AA

Årsredovisning 2025

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

Hans Lindstrand
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:57:38

Ylva Nyberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 09:28:08

Olof Clementz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:21:47

Eva Ström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 14:30:04

Bernhard Zander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:11:28

Christina Lundström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:00:47

Dennis Ullén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:04:47

Umaporn Thepchan
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:15:21

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:23:24

Revisionsberättelse 2025

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

Umaporn Thepchan
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:20:14

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:23:04

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.