







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 208 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 391 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 266 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 830 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Slånbäret i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 208 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 391 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 266 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 830 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Slånbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1153 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 1	1968-01-01	1966
Diamanten 2	1968-01-01	1966
Kristallen 2	1968-01-01	1966
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
338	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 635
11	lokaler (hyresrätt)	1 300
59	p-platser	0
Totalt 408 objekt		**26 935**

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 57 st 2 rok, 206 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.
Garage ej medtaget då det har rivits och nytt är under byggnation, kommer finnas 114 st garageplatser, 189 p-platser var av 20 st med laddmöjlighet och 10 st mc-platser.

Dokument-ID 092221155557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Petter Flemberg	Ordförande	2024-12-09
Björn Andreason	Ledamot	2022-05-25
Tony Carlson	Ledamot	2021-06-15
Kjell Nyman	HSB Ledamot	2007-05-23
Peter Dahlström	Ledamot	2024-05-26
Anita Envall	Ledamot	2017-05-16
Sara Höijer	Ledamot	2023-05-30
Payam Karimian	Ledamot	2025-05-08
Maria Tutumlu	Ledamot	2024-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petter Flemberg, Björn Andreason, Tony Carlson, Peter Dahlström och Maria Tutumlu.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Envall, Kerstin Palmqvist, Petter Flemberg och Maria Tutumlu.

Revisorer har varit: Ulf Hopstadius vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inger Ingvarsson (sammankallande), Kjell Johan Asplund samt Urban Broman, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Kerstin Palmqvist.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Petter Flemberg och Maria Tutumlu som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08 i Mellringegården. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-05-30.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst och en egen, anställd, fastighetsskötare. Lokalvården har under året skötts av TS Lokalvård.

Dokument-ID 09222115557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Soprum
1993	Helrenovering
2006	Ombyggnad ICA
2008	Takomläggning
2010	Enhetsmätning el
2010	Ombyggnad fönster
2010	Fastighetsboxar
2019	Lägenhetsdörrar
2019	Passersystem
2019	Injustering värmesystem
2021	Porttelefoner
2021	Entrépartier
2023	Relining
2025	Garagerenovering (pågående)

Graragerenovering startade under året me-d företaget OBK som byggherre, projektet beräknas vara klart i maj 2026. Dock kommer arbetet vara så långt kommet att våra medlemmar kan börja nyttja garage och p-däck igen den 1:a april 2026. Garagerenoveringen beräknas kosta 40 MSEK och finansieras med lån.

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

Balkongerna behöver ses över då många har drabbats av sprickor.

Plåtdetaljer på väggar och balkonger har missfärgningar på många ställen. Styrelsen kommer ta in offerter från målare.

Styrelsen kommer också undersöka alternativen till fjärrvärme under kommande året.

Trapphus kommer på sikt att målas om.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 426 och under året har det tillkommit 40 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 425.

Styrelsen har under året deltagit i utbildningar om styrelsens ansvar och brandsäkerhet och även deltagit i Fastighetsmässan.

Under året har 4 st informationsblad delats ut till medlemmarna, 2 st medlemsmöten, korvgrillning och loppis har ägt rum.

Under kommande året kommer invgining av nya garaget att äga rum, även loppisar, trivseldagar och informationsmöten.

Föreningen har en egen hemsida www.slanbaret.se och en mailadress info@slanbaret.se

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	168	107	85	98
Skuldsättning, kr/kvm	3 391	1 937	1 989	1 509	1 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 563	2 150	2 207	1 675	1 130
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	266	256	254	219	207
Årsavgifter, kr/kvm	830	773	741	624	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	88	91	88
Totala intäkter, kr/kvm	883	763	759	616	628
Nettoomsättning, tkr	22 888	21 640	21 046	17 526	17 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 261	496	541	108	638
Soliditet, %	14	19	19	20	27

Nyckeltalen har bristande jämförbarhet i år mot fg år då garageyta ej är medtaget.

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	1 349 400	0	0	1 349 400
Underhållsfond, kr	8 211 788	0	530 048	8 741 836
S:a bundet eget kapital, kr	**9 561 188**	**0**	**530 048**	**10 091 236**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 161 937	496 905	-530 048	4 128 794
Årets resultat, kr	496 905	-496 905	3 261 050	3 261 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 658 842**	**0**	**2 731 002**	**7 389 844**
S:a eget kapital, kr	**14 220 030**	**0**	**3 261 050**	**17 481 080**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 742 952 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	4 658 842
Årets resultat, kr	3 261 050
Reservation till underhållsfond, kr	-1 273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	742 952
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 389 844**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 389 844**

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

Dokument-ID 09222115557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 888 166	21 639 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	907 262	70 005
Summa Rörelseintäkter		**23 795 428**	**21 709 592**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 238 780	-15 316 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 858	-607 014
Personalkostnader	Not 6	-1 649 043	-1 656 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 369 967	-2 369 967
Summa Rörelsekostnader		**-18 901 648**	**-19 950 195**
Rörelseresultat		**4 893 779**	**1 759 397**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 555	242 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 743 284	-1 505 425
Summa Finansiella poster		**-1 632 729**	**-1 262 492**
Resultat efter finansiella poster		**3 261 050**	**496 905**
Resultat före skatt		**3 261 050**	**496 905**
Årets resultat		**3 261 050**	**496 905**

Dokument-ID 092221155557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 910 074	63 280 041
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	27 181 343	65 320
Summa Materiella anläggningstillgångar		**88 091 417**	**63 345 361**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	152 980	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**152 980**	**0**
Summa Anläggningstillgångar		**88 244 397**	**63 345 361**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 433	19 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 953 804	5 198 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 211 324	1 044 821
Summa Kortfristiga fordringar		**33 250 561**	**6 262 820**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		4 901 456	6 001 456
Summa Kortfristiga placeringar		**4 901 456**	**6 001 456**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	58 811	158 744
Summa Kassa och bank		**58 811**	**158 744**
Summa Omsättningstillgångar		**38 210 828**	**12 423 021**
Summa Tillgångar		**126 455 225**	**75 768 382**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 349 400	1 349 400
Fond för yttre underhåll		8 741 836	8 211 788
Summa Bundet eget kapital		**10 091 236**	**9 561 188**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 128 794	4 161 937
Årets resultat		3 261 050	496 905
Summa Fritt eget kapital		**7 389 844**	**4 658 842**
Summa Eget kapital		**17 481 080**	**14 220 030**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	65 850 000	42 483 826
Summa Långfristiga skulder		**65 850 000**	**42 483 826**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 483 826	12 627 131
Leverantörsskulder		12 743 137	1 451 015
Skatteskulder		57 466	178 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 696 721	1 658 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 142 995	3 148 857
Summa Kortfristiga skulder		**43 124 145**	**19 064 526**
Summa Skulder		**108 974 145**	**61 548 352**
Summa Eget kapital och skulder		**126 455 225**	**75 768 382**

Dokument-ID 09222115557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 893 779	1 759 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 369 967	2 369 967
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 369 967**	**2 369 967**
Erhållen ränta	26 375	242 933
Erlagd ränta	-1 662 725	-1 500 083
Övriga poster	2 980	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 630 377**	**2 872 214**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-154 336	247 996
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 122 366	73 478
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**10 968 029**	**321 475**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16 598 406**	**3 193 689**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 116 023	-65 320
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-152 980	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-27 269 004**	**-65 320**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	36 222 869	-1 475 697
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**36 222 869**	**-1 475 697**
Årets kassaflöde	**25 552 271**	**1 652 672**
Likvida medel vid årets början	**11 344 910**	**9 692 238**
Likvida medel vid årets slut	**36 897 181**	**11 344 910**

Dokument-ID 092221155557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

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 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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 09222115557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter, ingår vatten, värme	19 403 556	18 134 088
	Årsavgift bostad el	1 378 116	1 174 508
	Årsavgift bostad TV/bredband	507 000	507 000
	Hyror lokaler	797 876	644 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	704 889	1 213 000
	Hyror övrigt	34 552	20 745
	Övriga primära intäkter	146 912	124 283
	Summa Bruttoomsättning	**22 972 901**	**21 818 424**
	Avgiftsbortfall	-13	-18 356
	Hyresbortfall	-84 722	-160 481
	Summa	**-84 735**	**-178 837**
	Summa Nettoomsättning	**22 888 166**	**21 639 587**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	758 453	0
	Övriga sekundära intäkter	148 809	70 005
	Summa Övriga rörelseintäkter	**907 262**	**70 005**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 026 472	-2 062 117
	Snö och halk-bekämpning	-174 682	-191 075
	Reparationer	-632 898	-744 794
	Planerat underhåll	-742 952	-1 911 587
	Försäkringsskador	-695 451	-258 676
	El	-1 918 262	-2 179 277
	Uppvärmning	-4 076 829	-4 057 326
	Vatten	-1 156 587	-1 048 064
	Sophämtning	-781 848	-655 977
	Fastighetsförsäkring	-398 140	-594 626
	Kabel-TV och bredband	-893 085	-893 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-678 042	-633 490
	Övriga driftkostnader	-63 534	-86 285
	Summa Driftskostnader	**-14 238 780**	**-15 316 390**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-14 060	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 103	-20 224
	Administrationskostnader	-360 910	-289 048
	Extern revision	-29 750	-37 000
	Konsultkostnader	-20 899	-120 219
	Medlemsavgifter	-92 500	-92 500
	Föreningsverksamhet	-24 266	-21 242
	Övriga förvaltningskostnader	-100 371	-26 782
	Summa Övriga externa kostnader	**-643 858**	**-607 014**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-178 550	-224 860
	Revisionsarvode	-14 000	-16 500
	Övriga arvoden	-454 404	-122 650
	Löner och övriga ersättningar	-506 836	-774 645
	Sociala avgifter	-323 861	-349 556
	Uttagsbeskattning	-157 263	-160 976
	Övriga personalkostnader	-14 129	-7 636
	Summa Personalkostnader	**-1 649 043**	**-1 656 823**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 369 967	-2 369 967
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 369 967**	**-2 369 967**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 970	119 383
	Ränteintäkter placeringar	81 200	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 385	123 550
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**110 555**	**242 933**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 742 883	-1 503 781
	Övriga räntekostnader	-401	-1 644
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 743 284**	**-1 505 425**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 557 049	100 557 049
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 289 000	1 289 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**101 846 049**	**101 846 049**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-38 566 008	-36 196 040
	Årets avskrivningar	-2 369 967	-2 369 967
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-40 935 975**	**-38 566 008**
	Utgående redovisat värde	**60 910 074**	**63 280 041**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	274 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 333 000	3 055 000
	Summa	**423 533 000**	**403 255 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	93 286 000	58 283 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**93 286 000**	**58 283 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	65 320	0
	Årets investeringar	27 116 023	65 320
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**27 181 343**	**65 320**

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	Årets tillkommande fordringar	152 980	0
	Summa Andra långfristiga fordringar	**152 980**	**0**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	31 936 914	5 184 709
	Övriga fordringar	16 890	13 552
	Summa Övriga fordringar	**31 953 804**	**5 198 261**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 269	3 556
	Bankkonto 2	57 542	155 188
	Summa Kassa och bank	**58 811**	**158 744**

Dokument-ID 09222115557570988555 Signerat PF, AE, KN, PK, BOA, SH, TC, MT, PD, UH, SA

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,60%	2028-06-01	2 375 000	250 000
Stadshypotek AB	2,94%	2027-06-01	13 950 000	300 000
Stadshypotek AB	2,94%	2029-07-30	19 850 000	600 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	7 125 000	150 000
Stadshypotek AB	3,49%	2026-06-30	3 675 000	100 000
Stadshypotek AB	2,45%	2026-03-02	9 000 000	200 000
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	2 205 945	59 220
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	1 677 881	44 744
Stadshypotek AB	3,66%	2028-03-30	4 350 000	100 000
Stadshypotek AB	3,76%	2028-04-30	7 125 000	150 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-12-30	20 000 000	400 000
			91 333 826	**2 353 964**

Långfristig del	65 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 683 826
Kortfristig del	25 483 826
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 353 964
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 415 856
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	97 275	93 925
Momsskuld	188 263	16 572
Källskatt	103 458	116 364
Inre fond	1 298 643	1 405 938
Övriga kortfristiga skulder	9 082	25 798
Summa Övriga skulder	**1 696 721**	**1 658 597**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 970 742	1 919 621
	Upplupna räntekostnader	226 176	145 617
	Övriga upplupna kostnader	946 077	1 083 619
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 142 995**	**3 148 857**

Åresredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-25

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånbäret i Örebro, org.nr. 775000-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånbäret i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slånbäret i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hopstadius
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Petter Flemberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 07:22:38

Anita Envall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 09:24:14

Kjell Nyman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:26:52

Payam Karimian
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:00:59

Björn Orvar Andreason
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:23:57

Sara Höijer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:41:33

Tony Carlson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:36:30

Maria Tutumlu
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 08:04:59

Peter Dahlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 15:40:44

Ulf Hopstadius
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:15:15

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:45:42

Revisionsberättelse 2025

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

Ulf Hopstadius
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:13:27

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:45:24

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.