



HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stureby i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cellofanet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Fiberskivan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Kartongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Kvisthålet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Linnepapperet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Paketet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Stickan 2	Stockholms Kommun/ Exploatering	10 år	2031-10-01	1952
Träflisan 2	Stockholms Kommun/ Exploatering	10 år	2032-01-01	1952

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	1 482
40	förråd	430
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 939
177	p-platser	0
34	garageplatser	433
Totalt 671 objekt		24 284

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 187 st 2 rok, 98 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Salander	Ordförande	2023-06-15	
Ann Ulfves	Ledamot	2022-06-14	
Martin Aderstedt	Ledamot	2024-11-19	
Ulrika Kyllergård	Ledamot	2024-11-19	
Johan Post	Ledamot	2024-11-19	
Ida Bergström	Ledamot	2025-06-18	
Joel Appelbrink	Ledamot	2024-06-19	2025-06-18
Emma Svantesdotter	Ledamot	2025-06-18	
Fredrik Björksten	Ledamot	2024-06-19	
Maja Palmkron	Ledamot	2023-06-15	2025-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Salander, Fredrik Björksten, Johan Post, Ann Ulfves, Emma Svantesdotter, Ida Bergström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Salander, Ann Ulfves, Ulrika Kyllergård, Ida Bergström.

Revisorer har varit: Malin Crona med Janet Jeppsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Wakerström, Maja Palmkron, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-26. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, komponenter i underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

Föreningens investeringsbehov enligt planen uppgår till 367 kr/kvm

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-14.

Årsavgifter

1 jan 2025 höjdes avgiften med 5%.

1 januari 2026 höjdes avgiften med 6,5%.

Aktiviteter och genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:

Relining

Relining av avloppsledningar i bottenplattor i källare genomförs och har hittills gått enligt plan. Etapp 1 är avklarad och utvärderad. Etapp 2 påbörjades under hösten 2025 och kommer slutföras innan sommaren 2026. Arbetet påverkar inte

boendemiljön för medlemmarna utan sker i källarna.

Förbättringar i värmesystemet

Föreningen arbetar för att sänka driftskostnaderna och för att få en jämnare och effektivare fördelning av värmen. Under året har samtliga radiatorventiler bytts i föreningen och injustering har gjorts av dessa.

Tryckhållningen för VS i alla undercentraler är bytta.

Den sista tvillingpumpen i stora UC (undercentralen) samt styrskåp är utbytt för att uppnå optimalt flöde och temperatur i närvärmenätet.

Matavfall

Under hösten har ett test genomförts för sortering av matavfall i ett antal portar. Sortering av matavfall planeras att genomföras under 2026.

Balkongutredning

Balkongernas status och bjälklag har gått igenom och analysen visar att föreningen inom ca 5-10 år behöver påbörja ett större renoveringsarbete.

Fönsterutredning

Status på fönster och dörrar har gått igenom för kommande målning. Föreningen fick stort beröm för dessa och den restaurering som gjordes för drygt 10 år sedan. Vi kan därmed med gott samvete skjuta på förbättringsmålning av fönster ett par år framåt.

Uthyrning och ombyggnad av gamla panncentralen

Utredning med att bygga om och hyra ut den tomma lokalen i den gamla panncentralen har pågått under året.

Systematiskt brandskyddsarbete

Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista av Egalif AB. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

BRF har fått en godkänd OVK.

Tvätt och målning av entrétak, i prioriteringsordning, har fortsatt under året.

Renovering av bastun

Nya lavar i bastun och målning av relaxutrymmet.

Medlemsaktiviteter

Föreningen haft flera aktiviteter, bland annat grillning, "tusen lökars dag", en medlemsträff för nya medlemmar och gögging med julpysse.

Upphandling av ny ekonomisk- och teknisk förvaltning

Under hösten har styrelsen sett över befintliga avtal och upphandlat ny ekonomisk och teknisk förvaltning. Ekonomisk förvaltning tas över av Bredablick AB fr o m 1 jan 2026 och teknisk förvaltning fr o m 1 april 2026.

BRF Stureby är dock fortsättningsvis en HSB-förening, dvs medlemmar i HSB Stockholm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024

- Stamspolning.
- Relining av bottenplattor etapp 1.
- Förbättringar i samtliga undercentraler:
(Alla ställdon utbytta, VS pumpar bytta, magnetitfilter installerade. Stora VS cirkulationspumpen i stora UC har bytts ut. Nytt expansionskärl utbytt på Skönviksvägen 273
- Underhållsplan och Verksamhetsanalys. Föreningen har tagit fram en ny, omarbetad femtioårig underhållsplan samt en verksamhetsanalys.

- Värmeledningar. Kontroll och analys av befintliga värmeledningar gjorts för att kontrollera status (okt 2024).
- Inköp av ett par nya maskiner till gymmet samt nytt bastuaggregat.

2022

- Installation av laddstolpar

2021

- OVK obligatorisk ventilationskontroll
- Energiutredning av Stockholm Exergi

2020

- Skyddsrum- besiktigade, åtgärdade och godkända.
- Renovering och målning av gym och bastu.
- Belysning mot alla skogspartier är uppförda för att minska inbrott.

2019

- Implementering av portlås och brytskydd för alla entrédörrar.
- Stamspolning

2018

- Flera garagetak är renoverade respektive omgjutna, allt gjort i gammal stil. Alla garagetak har också utrustats med belysning.
- Avloppsledningen i källaren på Skönviksvägen 271-275 byttes och hela huset dränerades.

2016

- Fönsterrenoveringen tog nästan tre år. Den startade på Götaforsvägen 34 i september 2013 och avslutades i juni 2016. Den inre rutan byttes mot ett energiglas och allt trä renoverades och målades. Rostig och gammal plåt har bytts ut och all plåt har målats på taken.

Tidigare renoveringar

- Målning och renovering av sophusen gjordes 2014.
- Alla äldre modeller av motorvärmare är utbytta mot nya under 2013.
- Undercentralerna renoverades 2012.
- Slutliga åtgärder på balkongrenoveringar blev klart 2012.
- Under 2008-2009 renoveras trapphusen invändigt.
- Fasadrenovering gjordes 2008.
- Byte av kulvertarna var klart årsskiftet 2004/2005.
- Mellan år 1995 - 97 byttes stammarna ut i hela området avseende vatten, avlopp och el.
- Balkongerna byttes ut mot aluminium år 1995 – 97.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av samlingsledningar i bottenplattor, arbetet kommer pågå 2024-2026
2026	Införande av matavfallshantering
2026	Målning av trapphus Skönviksvägen
2026	Fortsatta förbättringar av värmesystemet, bl a installera nya fjärrvärmeväxlare i stora UC.
2026	Målning och uppfräschning av gym

Medlemsinformation

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 75 och avgått 67 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 549.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	100	129	62	101
Skuldsättning, kr/kvm	3 364	2 697	2 357	2 343	2 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 724	2 894	2 529	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	288	283	261	237	235
Årsavgifter, kr/kvm	1 041	975	882	778	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	1 042	949	824	828
Nettoomsättning, tkr	25 890	24 417	22 086	19 585	19 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	-748	-1 126	-1 587	-401
Soliditet, %	15	17	20	21	23

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	782 014	0	0	782 014
Upplåtelseavgifter, kr	10 970 567	0	0	10 970 567
Underhållsfond, kr	4 322 927	0	-1 724 863	2 598 064
S:a bundet eget kapital, kr	16 075 508	0	-1 724 863	14 350 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 007 400	-748 258	1 724 863	-30 795
Årets resultat, kr	-748 258	748 258	80 026	80 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 755 658	0	1 804 889	49 231
S:a eget kapital, kr	14 319 850	0	80 026	14 399 876

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 1 724 863 kr

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 755 658
Årets resultat, kr	80 026
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 724 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	49 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	49 231
-----------------------------	--------

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	25 890 435	24 417 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 954	106 269
Summa Rörelseintäkter		25 996 389	24 523 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 927 977	-19 041 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 092 153	-1 757 004
Personalkostnader	Not 6	-633 550	-500 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 955 395	-1 955 395
Summa Rörelsekostnader		-23 609 074	-23 254 994
Rörelseresultat		2 387 314	1 268 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 404	27 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 334 692	-2 044 468
Summa Finansiella poster		-2 307 288	-2 016 928
Resultat efter finansiella poster		80 026	-748 258
Resultat före skatt		80 026	-748 258
Årets resultat		80 026	-748 258

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	63 694 997	65 650 392
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	16 985 322	7 740 156
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		80 680 319	73 390 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		80 680 819	73 391 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 927	129 441
Aktuell skattefordran		539 701	573 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 917 494	7 982 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 416 222	1 490 688
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		16 960 345	10 176 104
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 899	6 706
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 899	6 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 232 409	217 012
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 232 409	217 012
Summa Omsättningstillgångar		18 199 652	10 399 822
Summa Tillgångar		98 880 471	83 790 870

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 752 581	11 752 581
Fond för yttre underhåll	2 598 064	4 322 927
Summa Bundet eget kapital	14 350 645	16 075 508

Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-30 795	-1 007 400
Årets resultat	80 026	-748 258
Summa Fritt eget kapital	49 231	-1 755 658

Summa Eget kapital	14 399 876	14 319 850
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1644 392 578	32 436 453
Summa Långfristiga skulder	44 392 578	32 436 453

Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1737 298 093	31 054 218
Leverantörsskulder	-183 455	1 840 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 18508 133	423 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 192 465 246	3 716 214
Summa Kortfristiga skulder	40 088 017	37 034 567

Summa Skulder	84 480 595	69 471 020
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	98 880 471	83 790 870
--------------------------------	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 387 314	1 268 670
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 955 395	1 955 395
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 955 395	1 955 395
Erhållen ränta	27 404	27 540
Erlagd ränta	-2 216 783	-2 095 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 153 330	1 155 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	144 004	817 777
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 308 334	430 999
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 164 330	1 248 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 011 000	2 404 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 245 166	-7 597 863
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 245 166	-7 597 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	18 200 000	8 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 200 000	8 000 000
Årets kassaflöde	7 943 835	2 806 750
Likvida medel vid årets början	8 193 354	5 386 603
Likvida medel vid årets slut	16 137 188	8 193 354

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 463 697	21 393 616
	Årsavgift bostad TV/bredband	370 527	0
	Hyror lokaler	1 565 139	1 519 531
	Hyror garage och parkeringsplatser	719 352	718 249
	Hyror övrigt	211 355	209 782
	Övriga primära intäkter	631 582	620 509
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 961 652	24 461 687
	Avgiftsbortfall	-28	0
	Hysesbortfall	-71 189	-44 292
	<i>Summa</i>	-71 217	-44 292
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 890 435	24 417 395

* I årsavgiften ingår värme, vatten (varm & kallvatten), sophantering

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	105 954	106 269
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	105 954	106 269

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 151 763	-2 835 359
	Snö och halk-bekämpning	-372 034	-512 098
	Reparationer	-2 110 199	-2 670 924
	Planerat underhåll	-1 724 863	-1 150 435
	Försäkringsskador	-130 837	-73 247
	El	-811 557	-673 120
	Uppvärmning	-4 763 512	-4 768 313
	Vatten	-1 420 771	-1 226 873
	Sophämtning	-1 247 242	-1 189 407
	Fastighetsförsäkring	-407 117	-385 338
	Kabel-TV och bredband	-357 071	-356 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-827 324	-793 630
	Tomträttsavgäld	-2 596 775	-2 389 700
	Övriga driftkostnader	-6 913	-16 211
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 927 977	-19 041 626
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-275	-275
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-107 661	-263 313
	Administrationskostnader	-296 258	-185 255
	Extern revision	-37 750	-35 625
	Konsultkostnader	-417 535	-154 638
	Medlemsavgifter	-53 110	-52 890
	Föreningsverksamhet	-29 428	-16 072
	Övriga förvaltningskostnader	-150 136	-1 048 936
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 092 153	-1 757 004

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-23 570	-21 000
	Övriga arvoden	-454 548	-365 280
	Löner och övriga ersättningar	-4 725	0
	Sociala avgifter	-150 707	-111 281
	Övriga personalkostnader	0	-3 409
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-633 550	-500 970
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 014	3 751
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 390	23 789
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 404	27 540
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 334 422	-2 043 842
	Övriga räntekostnader	-270	-626
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 334 692	-2 044 468

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 869 416	124 869 416
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 869 416	124 869 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 219 024	-57 263 629
	Årets avskrivningar	-1 955 395	-1 955 395
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 174 418	-59 219 024
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 694 997	65 650 392
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	288 000 000	249 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	191 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa</i>	492 600 000	465 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 741 470	68 671 470
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 741 470	68 671 470
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 740 156	142 294
	Årets investeringar	9 245 166	7 597 863
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	16 985 322	7 740 156
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 897 880	7 969 635
	Övriga fordringar	19 614	12 944
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 917 494	7 982 579
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 416 222	1 490 688
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 416 222	1 490 688
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea	6 899	6 706
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 899	6 706
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	335 838	217 012
	Handelsbanken	896 571	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 232 409	217 012

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,29%	2026-11-20	14 498 093	0
Nordea	2,85%	2029-10-17	16 556 125	0
Nordea	2,94%	2029-11-21	11 200 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2027-03-30	9 636 453	0
Stadshypotek AB	3,86%	2026-04-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,46%	2026-12-01	14 800 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2028-06-01	7 000 000	0
			81 690 671	0

Långfristig del	44 392 578
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 298 093
Kortfristig del	37 298 093
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,29%	2026-11-20	14 498 093	0
Nordea	2,85%	2029-10-17	16 556 125	0
Nordea	2,94%	2029-11-21	11 200 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2027-03-30	9 636 453	0
Stadshypotek AB	3,86%	2026-04-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,46%	2026-12-01	14 800 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2028-06-01	7 000 000	0
			81 690 671	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 298 093
Kortfristig del	37 298 093

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	241 475	240 160
	Källskatt	84 477	53 357
	Övriga kortfristiga skulder	182 181	130 280
	<i>Summa Övriga skulder</i>	508 133	423 797

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	896 571	2 071 431
	Upplupna räntekostnader	247 899	129 990
	Övriga upplupna kostnader	1 320 776	1 514 793
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 465 246	3 716 214

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-22.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Org.nr 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm 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 Stureby i Stockholms 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

Jag 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. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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. Risker 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 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.

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 Stureby i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Crona

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulrika Salander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:31:31



Martin Aderstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:31:49



Ann Ulfves

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:47:59



Ida Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:31:22



Johan Post

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:12:25



Fredrik Björksten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:25:28



Emma Svantesdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:04:53



Ulrika Kyllergård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:19:25



Malin Crona

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:10:51



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:09:19



Revisionsberättelse 2025

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

Malin Crona

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:09:43



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:07:36



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.