# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF OPALEN

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

# ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

# ÅRSREDOVISNINGEN

## ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Opalen i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 716417-7763 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-10.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Opalen 1 | | 1972 |
| Topasen 7 | | 1972 |
| **Totalt 2 objekt** | | |

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

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 239 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 16 186 |
| 1 | lägenhet (upplåten med hyresrätt) | 91 |
| 1 | föreningslokal | 54 |
| 37 | carport | 0 |
| 95 | p-platser | 0 |
| 67 | p-platser med elstolpe | 0 |
| 19 | förråd | 39 |
| **Totalt 459 objekt** | | **16 370** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 86 st 2 rok, 96 st 3 rok, 24 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | T.o.m. |
|---|---|---|
| Peter Lansfalk | Ordförande | |
| Per-Axel Kollberg | Ledamot | 2025-05-15 |
| Lars Göran Krister Lundh | Ledamot | |
| Javier Lopez Gomez | Ledamot | |
| Gun Nyman | HSB-Ledamot | |
| Héléne Östlund | Ledamot | |
| Ashur Envia Khamo | Ledamot | |
| Aram Ghaiad | Ledamot | |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Göran Krister Lundh, Peter Lansfalk och Héléne Östlund.

Revisorer har varit: Helena Karhunen med Mikael Nässén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Ann-Christin Lundh (sammankallande), Turid Birgitta Barrestig samt Evan Al Hanoosh, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2025-02-05.

Stambytet planeras att starta september 2026 och pågå i tre år.
Under pågående stambyte planeras inte några större projekt att genomföras, utan endast nödvändigt underhåll.

**Under året har följande större åtgärder genomförts:**

- Startat projekt med stambytet som beräknas starta hösten 2026 och pågå i ca 3 år.
- OVK
- Byte av dörrautomatik
- Byte av armaturer i tvättstugor, samt allmänna utrymmen
- Löpande underhåll enligt plan
- Lekplatserna har besiktigats och anmärkningar åtgärdats.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Stambyte, beräknas starta hösten 2026. |
| 2026 | Fasadtvätt, samtliga hus |
| 2027 | Fastighetsnära sortering |
| 2029 | Laddstolpar |

## Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 310 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 311.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 447 | 402 | 422 | 378 | 279 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 953 | 1 051 | 1 148 | 1 304 | 1 389 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 964 | 1 063 | 1 161 | 1 319 | 1 404 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 276 | 310 | 247 | 217 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 117 | 1 075 | 1 002 | 924 | 844 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 96 | 93 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 158 | 1 106 | 1 066 | 963 | 882 |
| Nettoomsättning, tkr | 18 737 | 18 091 | 17 444 | 15 767 | 14 433 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 5 185 | 5 329 | 5 468 | 4 751 | 3 060 |
| Soliditet, % | 69 | 65 | 61 | 54 | 48 |

*Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.*

# 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 | 6 438 516 | 0 | 0 | 6 438 516 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 137 937 | 0 | 0 | 4 137 937 |
| Underhållsfond, kr | 5 059 123 | 0 | -186 441 | 4 872 682 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **15 635 576** | **0** | **-186 441** | **15 449 135** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 18 418 569 | 5 328 529 | 186 441 | 23 933 539 |
| Årets resultat, kr | 5 328 529 | -5 328 529 | 5 185 232 | 5 185 232 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **23 747 098** | **0** | **5 371 673** | **29 118 771** |
| **S:a eget kapital, kr** | **39 382 674** | **0** | **5 185 232** | **44 567 906** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 370 441 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 | 23 747 098 |
| Årets resultat, kr | 5 185 232 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 184 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 370 441 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **29 118 771** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **29 118 771** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 18 736 817 | 18 091 365 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 222 677 | 14 856 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **18 959 494** | **18 106 221** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -11 414 411 | -10 984 212 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 053 120 | -292 565 |
| Personalkostnader | Not 6 | -202 296 | -120 709 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -683 820 | -630 484 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-13 353 647** | **-12 027 971** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **5 605 847** | **6 078 250** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 39 243 | 26 141 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -459 857 | -775 862 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-420 615** | **-749 721** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **5 185 232** | **5 328 529** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **5 185 232** | **5 328 529** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **5 185 232** | **5 328 529** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 37 440 144 | 35 689 889 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 3 098 120 | 832 188 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **40 538 264** | **36 522 077** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **40 538 764** | **36 522 577** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 65 331 | 7 144 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 12 223 681 | 23 012 255 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 609 250 | 607 054 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **12 898 262** | **23 626 454** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 11 050 000 | 0 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **11 050 000** | **0** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **23 948 262** | **23 626 454** |
| **Summa Tillgångar** | | **64 487 026** | **60 149 031** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 576 453 | 10 576 453 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 872 682 | 5 059 123 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **15 449 135** | **15 635 576** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 23 933 539 | 18 418 569 |
| Årets resultat | | 5 185 232 | 5 328 529 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **29 118 771** | **23 747 098** |
| **Summa Eget kapital** | | **44 567 906** | **39 382 674** |
| **Skulder** | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 15 600 000 | 17 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 237 188 | 455 395 |
| Skatteskulder | | 46 162 | 23 602 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 325 495 | 316 898 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 3 710 275 | 2 770 462 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **19 919 120** | **20 766 357** |
| **Summa Skulder** | | **19 919 120** | **20 766 357** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **64 487 026** | **60 149 031** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 5 605 847 | 6 078 250 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 683 820 | 630 484 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **683 820** | **630 484** |
| Erhållen ränta | 22 223 | 26 141 |
| Erlagd ränta | -508 830 | -839 913 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **5 803 059** | **5 894 962** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 26 741 | 275 302 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 801 736 | 529 951 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **828 477** | **805 253** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **6 631 536** | **6 700 216** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -4 700 007 | -40 238 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-4 700 007** | **-40 238** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 600 000 | -1 600 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 600 000** | **-1 600 000** |
| **Årets kassaflöde** | **331 530** | **5 059 978** |
| **Likvida medel vid årets början** | **22 867 431** | **17 807 454** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **23 198 961** | **22 867 431** |

## 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**
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| | |
|---|---|
| Fastighetsavgift 2025 | 1724 kr/ per lgh |

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 17 402 580 | 16 578 444 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 677 505 | 823 416 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 538 222 | 548 716 |
| | Hyror övrigt | 38 892 | 42 492 |
| | Övriga primära intäkter | 97 850 | 98 582 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **18 755 049** | **18 091 650** |
| | Avgiftsbortfall | 0 | -15 |
| | Hyresbortfall | -18 232 | -270 |
| | *Summa* | **-18 232** | **-285** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **18 736 817** | **18 091 365** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Försäkringsersättningar | 208 006 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 14 671 | 14 856 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **222 677** | **14 856** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -2 545 313 | -2 100 964 |
| | Snö och halk-bekämpning | -115 628 | -205 690 |
| | Reparationer | -459 051 | -1 032 996 |
| | Planerat underhåll | -1 370 441 | -544 543 |
| | Försäkringsskador | -487 993 | -384 751 |
| | El | -1 182 975 | -1 450 243 |
| | Uppvärmning | -2 248 248 | -2 671 857 |
| | Vatten | -1 039 987 | -889 938 |
| | Sophämtning | -433 975 | -392 863 |
| | Fastighetsförsäkring | -448 877 | -421 449 |
| | Kabel-TV och bredband | -450 620 | -472 304 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -413 760 | -391 200 |
| | Övriga driftkostnader | -217 543 | -25 415 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-11 414 411** | **-10 984 212** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -13 051 | -11 400 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -14 551 | -3 848 |
| | Administrationskostnader | -71 222 | -42 969 |
| | Extern revision | -30 625 | -31 125 |
| | Konsultkostnader | -726 359 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -77 000 | -77 000 |
| | Föreningsverksamhet | -24 496 | -36 809 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -95 817 | -89 414 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-1 053 120** | **-292 565** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -125 750 | -76 000 |
| | Revisionsarvode | -10 000 | -10 000 |
| | Övriga arvoden | -28 000 | -6 000 |
| | Sociala avgifter | -35 734 | -22 490 |
| | Övriga personalkostnader | -2 813 | -6 219 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-202 296** | **-120 709** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 43 100 509 | 43 100 509 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 15 121 650 | 15 121 650 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 2 224 577 | 2 224 577 |
| | Årets investeringar | 2 434 075 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **62 880 811** | **60 446 736** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -24 756 847 | -24 126 362 |
| | Årets avskrivningar | -683 820 | -630 484 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-25 440 667** | **-24 756 847** |
| | *Utgående redovisat värde* | **37 440 144** | **35 689 889** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 132 000 000 | 149 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 36 200 000 | 48 400 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **168 200 000** | **197 400 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 39 482 500 | 39 482 500 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **39 482 500** | **39 482 500** |

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 832 188 | 791 950 |
| | Stambyte, pågående projekt | 2 265 932 | 40 238 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **3 098 120** | **832 188** |

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 12 148 961 | 22 867 431 |
| | Övriga fordringar | 74 720 | 144 824 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **12 223 681** | **23 012 255** |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 17 020 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 592 230 | 607 054 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **609 250** | **607 054** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 11 050 000 | 0 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **11 050 000** | **0** |

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

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Nordea Hypotek | 2,47% | 2026-01-20 | 15 600 000 | 1 600 000 |
| | | | **15 600 000** | **1 600 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 15 600 000 |
| Kortfristig del | 15 600 000 |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Depositioner | -3 500 | -3 000 |
| | Momsskuld | 12 294 | 14 386 |
| | Inre fond | 234 757 | 234 757 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 81 944 | 70 755 |
| | *Summa Övriga skulder* | **325 495** | **316 898** |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 547 091 | 1 474 511 |
| | Upplupna räntekostnader | 77 913 | 126 886 |
| | Övriga upplupna kostnader | 2 085 271 | 1 169 065 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **3 710 275** | **2 770 462** |

Årsredovisningen har upprättats den 2026-04-20.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje

Org.nr 716417-7763

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje 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 Opalen i Södertäljes 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. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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



Dokument-ID 09222115557576567803 Signerat HK, JM

# 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 Opalen i Södertälje 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

**Joakim Mattsson**
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Helena Karhunen**
Förtroendevald revisor



Dokument-ID 09222115557576567803 Signerat HK, JM

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Opalen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Peter Lansfalk**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:05:58*

**Lars Göran Krister Lundh**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:41:56*

**Héléne Östlund**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:06:46*

**Gun Nyman**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:40:25*

**Ashur Envia Khamo**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:21:12*

**Javier Lopez Gomez**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:55:28*

**Aram Ghaiad**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:03:51*

**Helena Karhunen**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:55:26*

**Joakim Mattsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:09:59*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Opalen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Helena Karhunen**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:49:41*

**Joakim Mattsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:09:22*

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrätts-föreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

# 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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.