



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0849 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Våghalsen 6	1987-06-18	2014

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	108
38	garageplatser	918
23	p-platser	0
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 114
2	mc-platser	0
<b>Totalt 133 objekt</b>		<b>7 140</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 31 st 3 rok, 28 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Benny Sparr	Ordförande
Fred Larsson	Ledamot
Magnus Litzén	Ledamot
Tobias Erdsjö	Ledamot
Alexandra Fleur	Ledamot
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot
Rolf Ekberg	Suppleant
Magnus Westling	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Revisorer har varit: Jonas Strömberg med Joakim Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB. Valberedning har varit styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

Väsentliga händelser 2025:

- Fastighetsbesiktning och avstämning av underhållsplan 2025-09-10.
- Föreningen firade 10 år med en gemensam fest för alla medlemmar.
- Reparation av fuktskador på fasader och i garage.
- Oljning av träjalusier vid garage.
- Installation av Wi-fi i garage och på utomhusparkering.

## Underhåll

Föreningen aktiverade under 2020 en digital underhållsplan (UH-plan online) som gäller t o m 2070. Planen följs upp kontinuerligt vid styrelsemöten och uppdateras årligen i samband med den årliga underhållsbesiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

I föreningen finns en gemensam föreningslokal som boende i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet eller för sammankomster. Lokalen är tills vidare stängd för utyrning inom föreningen. Hyresavtal har tecknats med Arcus Utbildning och Jobbförmedling AB för perioden 24-09-27 till 27-09-30. Avtalet har sagts upp av hyresgästen till 2026-03-31. Styrelsen har anlitat en hyresmäklare för att hitta en ny hyresgäst.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	OVK-besiktning.
2021	Målning av förrådsdörrar, dörr till garage samt soprumsdörr.
2022	Byte belysning LED samtliga trapphus.
2022	Installation elektroniska anslagstavlor.
2023	Byte belysning LED i garage, teknikrum och förråd.
2024	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Nödtelefoner i hissar, konvertering från 3G till 4G. Byte av soprumsdörr. Byte av gasdämpare och smältsäkringar på rökluckor. Spoling av ledningar för dagvatten och dränering.
2025	Se väsentliga händelser ovan.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### Leverantör

HSB Södermanland  
Tele2  
Infometric  
Nordisk hiss AB  
Inspecta Sweden AB  
IP Only/Fibra AB  
Bergslagens matteleasing  
Sector Alarm AB  
Jämtkraft AB  
Eskilstuna Energi och Miljö  
Assa Abloy ESS AB  
Heras AB  
Anticimex AB  
ASSA Abloy  
Mer AB  
Klimatvård AB  
Aquadus VVS AB  
Mälardalens lås och säkerhet AB  
Lykil Automation AB

#### Avtalstyp:

Fastighetsskötsel, lokalvård, ekonomisk och teknisk förvaltning  
Bredband, digital-TV, telefoni  
Mätaravläsningar el och vatten  
Service-, Larm- och Jouravtal hissar  
Hissbesiktning  
Serviceavtal drift 70 användarmodem  
Entrémattor  
Fastighetslarm Lokalen  
Elhandel  
Elnät, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp  
Serviceavtal garageport  
Serviceavtal, Skjutgrind  
Serviceavtal Rökluckor, branddörrar, brandsläckare  
Serviceavtal dörrautomatik  
Serviceavtal laddboxar  
Serviceavtal ventilation  
Serviceavtal värme och sanitet  
Serviceavtal entrédörrar, porttelefoner och portautomatik  
Serviceavtal DUC (Styr- och övervakning)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyte av porttelefon Rademachergatan 28B. Byte IMD-mätare (Avser elmätare Drottninggatan 3 A & D).
2027	Rensning av ventilationskanaler. OVK. Byte IMD-mätare (Avser elmätare Drottninggatan 3 B).
2028	Energideklaration. Oljning Träjalusier garage. Byte IMD-mätare (Avser elmätare. Rademachergatan 28 A-B).
2029	Inga större åtgärder planerade.
2030	OVK. Utbyte portautomatiker. Målning entrépartier. Underhållsspoling avloppsstammar. Underhåll föreningslokal.

**Medlemsinformation**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	83	97	217	203	219
Skuldsättning, kr/kvm	8 078	8 159	9 462	9 562	9 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 434	9 528	9 629	9 731	9 832
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	149	135	147	158	149
Årsavgifter, kr/kvm	790	739	680	646	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	84	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	767	698	793	723	704
Nettoomsättning, tkr	5 445	4 948	4 693	4 492	4 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 633	-2 219	-1 606	-1 499	-1 357
Soliditet, %	64	65	65	65	65

\*Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

\*\* Definition av nyckeltalen finns i Not 1

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader samt höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 304 666 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 83 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparatet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningen med 6% från och med 2025-01-01 samt 5% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen har upprättat en flerårsbudget samt likviditetsanalys över kommande 5 år för att kontroll på ekonomin och anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	82 539 000	0	0	82 539 000
Upplåtelseavgifter, kr	41 269 000	0	0	41 269 000
Underhållsfond, kr	1 971 110	0	-154 039	1 817 071
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>125 779 110</b>	<b>0</b>	<b>-154 039</b>	<b>125 625 071</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-14 359 492	-2 219 212	154 039	-16 424 665
Årets resultat, kr	-2 219 212	2 219 212	-2 633 087	-2 633 087
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-16 578 704</b>	<b>0</b>	<b>-2 479 048</b>	<b>-19 057 752</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>109 200 406</b>	<b>0</b>	<b>-2 633 087</b>	<b>106 567 319</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 531 039 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 578 704
Årets resultat, kr	-2 633 087
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	531 039
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-19 057 752</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-19 057 752</b>
------------------------------------	--------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 444 914	4 947 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 379	36 039
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 489 293</b>	<b>4 983 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 362 748	-2 919 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 236	-134 563
Personalkostnader	Not 6	-174 608	-79 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 695 683	-2 690 086
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 387 275</b>	<b>-5 823 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-897 982</b>	<b>-839 916</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 603	123 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 793 707	-1 502 859
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 735 104</b>	<b>-1 379 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 633 087</b>	<b>-2 219 212</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 633 087</b>	<b>-2 219 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 633 087</b>	<b>-2 219 212</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	160 412 823	163 108 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>160 412 823</b>	<b>163 108 506</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	460 580	460 580
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>460 580</b>	<b>460 580</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>160 873 403</b>	<b>163 569 086</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 820	26 715
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 344 970	1 260 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	150 588	164 534
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 522 378</b>	<b>1 452 004</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 003 037	3 356 160
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>3 003 037</b>	<b>3 356 160</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>4 525 415</b>	<b>4 808 164</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>165 398 818</b>	<b>168 377 250</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 808 000	123 808 000
Fond för yttre underhåll	1 817 071	1 971 110
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>125 625 071</b>	<b>125 779 110</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 424 665	-14 359 492
Årets resultat	-2 633 087	-2 219 212
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-19 057 752</b>	<b>-16 578 704</b>

### Summa Eget kapital

**106 567 320 109 200 406**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	37 992 892	38 505 956
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>37 992 892</b>	<b>38 505 956</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 686 718	19 747 326
Leverantörsskulder		193 292	101 391
Skatteskulder		76 800	73 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	37 173	13 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	844 623	735 536
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 838 606</b>	<b>20 670 888</b>

### Summa Skulder

**58 831 498 59 176 844**

### Summa Eget kapital och skulder

**165 398 818 168 377 250**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-897 982	-839 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 695 683	2 690 086
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 695 683</b>	<b>2 690 086</b>
Erhållen ränta	58 603	123 563
Erlagd ränta	-1 750 331	-1 395 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>105 972</b>	<b>578 291</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 743	26 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	184 951	-136 757
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>198 694</b>	<b>-110 203</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>304 666</b>	<b>468 088</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-74 625
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-74 625</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-573 672	-620 808
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-573 672</b>	<b>-620 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-269 006</b>	<b>-227 345</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 616 700</b>	<b>4 844 045</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 347 694</b>	<b>4 616 700</b>

## 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 475 448	4 222 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	355 861	294 990
	Hyror lokaler	208 416	92 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	400 847	395 011
	Hyror förbrukningsbaserad	13 593	0
	Övriga primära intäkter	18 530	15 575
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 472 695</b>	<b>5 019 740</b>
	Hyresbortfall	-27 781	-72 062
	<i>Summa</i>	<b>-27 781</b>	<b>-72 062</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 444 914</b>	<b>4 947 678</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 379	36 039
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>44 379</b>	<b>36 039</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-932 397	-836 923
	Snö och halk-bekämpning	-39 773	-107 956
	Reparationer	-328 860	-311 858
	Planerat underhåll	-531 039	-223 961
	Försäkringsskador	-30 309	-3 174
	El	-327 149	-305 991
	Uppvärmning	-549 737	-505 992
	Vatten	-187 874	-153 941
	Sophämtning	-122 818	-125 715
	Fastighetsförsäkring	-109 942	-91 843
	Kabel-TV och bredband	-162 671	-210 186
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 180	-36 620
	Övriga driftkostnader	0	-5 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 362 748</b>	<b>-2 919 325</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 014	0
	Administrationskostnader	-24 801	-13 400
	Extern revision	-17 500	-15 275
	Konsultkostnader	-40 150	-76 613
	Medlemsavgifter	-21 250	-21 250
	Föreningsverksamhet	-12 547	-4 207
	Övriga förvaltningskostnader	-3 974	-3 818
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-154 236</b>	<b>-134 563</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 800	-46 450
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 500	-1 450
	Sociala avgifter	-36 769	-16 255
	Övriga personalkostnader	-12 039	-9 005
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-174 608</b>	<b>-79 660</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 129 171	174 054 546
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 840 000	14 840 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	554 977	554 977
	Årets investeringar	0	74 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>189 524 148</b>	<b>189 524 148</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 415 642	-23 725 556
	Årets avskrivningar	-2 695 683	-2 690 086
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-29 111 325</b>	<b>-26 415 642</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>160 412 823</b>	<b>163 108 506</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 704 000	2 228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 434 000
	<i>Summa</i>	<b>142 418 000</b>	<b>146 662 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 071 000	64 071 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>64 071 000</b>	<b>64 071 000</b>
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	460 080	460 080
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>460 580</b>	<b>460 580</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 344 657	1 260 540
	Övriga fordringar	313	215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 344 970</b>	<b>1 260 755</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 588	164 534
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>150 588</b>	<b>164 534</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	600 000	1 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	2 403 037	2 356 160
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 003 037</b>	<b>3 356 160</b>

**Not 12 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>
Stadshypotek	3,82%	2027-04-30	6 081 500	201 600
Stadshypotek	3,79%	2031-04-30	6 585 978	0
Stadshypotek	3,79%	2028-04-30	6 585 500	0
Nordea Bank	2,36%	2026-04-30	7 000 000	0
Nordea Bank	2,64%	2027-04-21	19 173 654	232 140
Stadshypotek	3,87%	2026-04-30	12 252 978	201 600
			<b>57 679 610</b>	<b>635 340</b>

Långfristig del	37 992 892
Nästa års amortering av långfristig skuld	433 740
Lån som ska konverteras inom ett år	19 252 978
Kortfristig del	19 686 718
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	635 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 541 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 585 978
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 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>
Stadshypotek	3,82%	2027-04-30	6 081 500	201 600
Stadshypotek	3,79%	2031-04-30	6 585 978	0
Stadshypotek	3,79%	2028-04-30	6 585 500	0
Nordea Bank	2,36%	2026-04-30	7 000 000	0
Nordea Bank	2,64%	2027-04-21	19 173 654	232 140
Stadshypotek	3,87%	2026-04-30	12 252 978	201 600
			<b>57 679 610</b>	<b>635 340</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	433 740
Lån som ska konverteras inom ett år	19 252 978
Kortfristig del	19 686 718

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	37 173	13 395
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>37 173</b>	<b>13 395</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	393 494	344 067
Upplupna räntekostnader	301 159	257 783
Övriga upplupna kostnader	149 970	133 686
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>844 623</b>	<b>735 536</b>

Årsredovisningen fastställdes 2026-

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 Rademacher i Eskilstuna  
Org.nr 716402-0849

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rademacher i Eskilstuna 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 Rademacher i Eskilstunas 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. Revisorenas 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Rademacher i Eskilstuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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, viktiga 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.

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Andreas Holman**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Jonas Strömberg**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Benny Sparr

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:30:57



### Tobias Erdsjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:19:10



### Fred Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:20:10



### Alexandra Fleur

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 05:43:52



### Magnus Litzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 23:23:20



### Vanna Vojcuh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:33:13



### Jonas Strömberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:40:35



### Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 07:37:58



## Revisionsberättelse 2025

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

### Jonas Strömberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:26:56



### Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 07:37:16



# 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.