



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 199 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 851 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 52 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 590 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB brf Passaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
199 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 851 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
52 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
590 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Passaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunnslyckan 1	1981-01-01	1980
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup>
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 074
167	garageplatser	0
<b>Totalt 325 objekt</b>		<b>17 074</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 139 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Gidlöf	Ordförande	2017-06-26
Gösta Boo	HSB Ledamot	2014-05-14
Kent Vessman	Ledamot	2018-06-05
Kent Nylander	Ledamot	2022-06-10
Anci Nyström	Ledamot	2017-06-26
Asim Krak	Ledamot	2011-04-27
Danilo Barrera	Ledamot	2025-08-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Gidlöf, Anic Nyström, Kent Nylander och Kent Wessman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Gidlöf, Kent Nylander, Anic Nyström och Asim Krak.

Revisorer har varit: Thomas Hedlund med Urban Haglind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Gyllestad (sammankallande) samt Kjell Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Ove Gidlöf och Asim Krak som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-16 på föreningsgården. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-26.

Föreningen har avtal för ekonomiskförvaltning med HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel genom HSB Mälardalarna och GMS i Örebro AB som under hösten 2025 försattes i konkurs. Kabel-TV genom Sappa.

Sedan 2025 har föreningen låneförvaltning genom HSB som skötter förhandlingar med respektive bank. Lånen som förfaller 2026 är planen att de ska sammanläggas.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Garageportar
2012	Fibernät
2018	Byte ventilation
2022	Garagetak
2023	Laddstolpar

Beskärning av träd har skett under året. Dörrbyten och fönsterbyten har skett vid behov. Ventilationsmontage med material samt utbyte av filter har skett vid genomgång.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Inga större underhåll är planerat närmaste året. Målning och byte av dörrar kommer att genomföras under 2026. Till detta kommer årliga genomgångar av ventilation och ev. filterbyten.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

Styrelsen har deltagit i verksamhetsträff, Ägarmöte HSB, HSB:s årsstämma, medlemsträff och utfört certifieringsutbildning.

Medlemarna har fått information efter varje styrelsemöte på Mitt HSB och även anslag i soprummen.

Under året har föreningen haft 2 städdagar, pubkväll, öl och vinprovning, Halloweenfirande och tomten kom på besök i december.

Föreningens hemsida: [www.passaren.se](http://www.passaren.se)

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	161	190	226	225
Skuldsättning, kr/kvm	2 851	2 924	3 110	3 058	3 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 851	2 924	3 110	3 058	3 119
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	52	45	37	37	33
Årsavgifter, kr/kvm	590	578	561	540	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	628	603	583	567	557
Nettoomsättning, tkr	10 483	10 300	9 825	9 470	9 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 072	187	1 112	1 858	2 210
Soliditet, %	28	26	26	25	22

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 581 000	0	0	4 581 000
Underhållsfond, kr	4 804 230	0	158 664	4 962 894
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 385 230</b>	<b>0</b>	<b>158 664</b>	<b>9 543 894</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 615 724	187 340	-158 664	9 644 400
Årets resultat, kr	187 340	-187 340	1 072 064	1 072 064
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 803 064</b>	<b>0</b>	<b>913 400</b>	<b>10 716 464</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 188 294</b>	<b>0</b>	<b>1 072 064</b>	<b>20 260 358</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 054 336 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	9 803 064
Årets resultat, kr	1 072 064
Reservation till underhållsfond, kr	-1 213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 054 336
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 716 464</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 716 464</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	10 482 596	10 184 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 323	114 780
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 726 920</b>	<b>10 299 518</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 403 593	-6 957 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 745	-206 069
Personalkostnader	Not 6	-172 220	-302 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 442 196	-1 442 196
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 274 754</b>	<b>-8 907 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 452 166</b>	<b>1 391 856</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 223	95 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 394 324	-1 300 409
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 380 101</b>	<b>-1 204 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 072 064</b>	<b>187 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 072 064</b>	<b>187 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 072 064</b>	<b>187 340</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	66 342 978	67 785 174
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>66 342 978</b>	<b>67 785 174</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>66 342 978</b>	<b>67 785 174</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 312	58 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 611 855	3 041 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		547 437	517 830
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 162 603</b>	<b>3 617 394</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	158 488	157 036
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>158 488</b>	<b>157 036</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 321 091</b>	<b>3 774 429</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>71 664 069</b>	<b>71 559 603</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 581 000	4 581 000
Fond för yttre underhåll	4 962 894	4 804 230
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 543 894</b>	<b>9 385 230</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 644 400	9 615 724
Årets resultat	1 072 064	187 340
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>10 716 465</b>	<b>9 803 064</b>

### Summa Eget kapital

**20 260 359 19 188 294**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 856 872	33 075 267
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>23 856 872</b>	<b>33 075 267</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 826 990	16 850 474
Leverantörsskulder		165 011	221 313
Skatteskulder		109 145	58 339
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 241 838	1 204 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 203 855	961 888
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 546 838</b>	<b>19 296 042</b>

### Summa Skulder

**51 403 710 52 371 309**

### Summa Eget kapital och skulder

**71 664 069 71 559 603**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 452 166	1 391 856
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 442 196	1 442 196
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 442 196</b>	<b>1 442 196</b>
Erhållen ränta	14 223	95 894
Erlagd ränta	-1 368 199	-1 299 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 540 385</b>	<b>1 630 679</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 116	363 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	248 155	30 693
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>269 271</b>	<b>394 265</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 809 657</b>	<b>2 024 944</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-151 360
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-151 360</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 241 879	-3 172 373
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 241 879</b>	<b>-3 172 373</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 567 778</b>	<b>-1 298 789</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 191 347</b>	<b>4 490 136</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 759 124</b>	<b>3 191 347</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:	10 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	62 559 433 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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). Medlemmarna tecknar egna avtal för värme och el.

**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, ingår vatten	9 970 776	9 774 864
	Årsavgift bostad TV/bredband	94 800	94 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	466 596	424 471
	Hyror förbrukningsbaserad	89 779	51 843
	Övriga primära intäkter	60 190	38 155
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>10 682 141</b>	<b>10 384 133</b>
	Hysesbortfall	-25 050	-24 900
	Avsatt till inre fond	-174 495	-174 495
	<i>Summa</i>	<b>-199 545</b>	<b>-199 395</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>10 482 596</b>	<b>10 184 738</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	28 801
	Övriga sekundära intäkter	244 323	85 979
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>244 323</b>	<b>114 780</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 172 764	-1 072 306
	Snö och halk-bekämpning	-16 944	-133 314
	Reparationer	-390 535	-1 299 317
	Planerat underhåll	-1 054 336	-1 099 471
	Försäkringsskador	-152 992	-33 715
	El	-252 921	-224 691
	Uppvärmning	-55 102	-49 176
	Vatten	-579 892	-501 200
	Sophämtning	-433 841	-383 639
	Fastighetsförsäkring	-455 670	-418 645
	Kabel-TV och bredband	-242 748	-232 734
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 591 692	-1 504 950
	Övriga driftkostnader	-4 157	-3 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 403 593</b>	<b>-6 957 060</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 417	-8 018
	Administrationskostnader	-65 418	-64 307
	Extern revision	-19 500	-21 000
	Konsultkostnader	-5 850	0
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-80 374	-50 537
	Övriga förvaltningskostnader	-35 685	-14 706
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-256 745</b>	<b>-206 069</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-109 624	-103 254
	Revisionsarvode	-7 622	-7 205
	Övriga arvoden	-31 944	-25 956
	Löner och övriga ersättningar	0	-113 287
	Sociala avgifter	-41 768	-88 372
	Uttagsbeskattning	18 738	-18 738
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	7 287
	Övriga personalkostnader	0	47 188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-172 220</b>	<b>-302 338</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 351 328	-1 351 328
	Avskrivning på markanläggning	-90 868	-90 868
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 442 196</b>	<b>-1 442 196</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 453	91 967
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 769	3 927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>14 223</b>	<b>95 894</b>

Not 9	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	-1 393 380	-1 299 619
	Övriga räntekostnader	-944	-790
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 394 324</b>	<b>-1 300 409</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 714 911	81 490 781
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 514 000	8 514 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	908 682	908 682
	Årets investeringar	0	3 224 130
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>94 137 593</b>	<b>94 137 593</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 352 419	-24 910 223
	Årets avskrivningar	-1 442 196	-1 442 196
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-27 794 615</b>	<b>-26 352 419</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>66 342 978</b>	<b>67 785 174</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 743 000	147 743 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	107 356 000	107 356 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>255 099 000</b>	<b>255 099 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	73 069 000	73 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>73 069 000</b>	<b>73 069 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 600 637	3 034 311
	Övriga fordringar	11 218	6 927
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 611 855</b>	<b>3 041 238</b>

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	6 256	1 048
	Bankkonto 1	152 232	148 473
	Bankkonto 2	0	7 514
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>158 488</b>	<b>157 036</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	2,63%	2028-09-25	276 748
	Swedbank	0,96%	2026-06-17	302 116
	Stadshypotek AB	3,81%	2026-12-01	300 000
	Stadshypotek AB	4,46%	2027-09-30	0
	Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	0
	Swedbank	3,93%	2026-04-24	0
	Stadshypotek AB	2,61%	2026-04-30	60 000
			<b>48 683 862</b>	<b>938 864</b>
	Långfristig del		23 856 872	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		276 748	
	Lån som ska konverteras inom ett år		24 550 242	
	Kortfristig del		24 826 990	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		938 864	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 755 456	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,99%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	22 445	21 157
	Källskatt	74 046	66 886
	Inre fond	1 100 767	1 094 132
	Övriga kortfristiga skulder	44 580	21 854
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 241 838</b>	<b>1 204 028</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	871 639	784 703
	Upplupna räntekostnader	119 443	93 318
	Övriga upplupna kostnader	212 773	83 867
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 203 855</b>	<b>961 888</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-27

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Passaren i Örebro, org.nr. 775000-1179

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hedlund  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Ove Gidlöf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 15:56:48



### Gösta Boo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 18:22:23



### Danilo Barrera Glader

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:28:37



### Kent Vessman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:36:05



### Asim Krak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:53:20



### Kent Nylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 08:44:52



### Anci Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:07:28



### Thomas Hedlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:45:08



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:46:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Thomas Hedlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:46:51



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:45:37



# 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.