



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 329 kr/kvm	 Investeringsbehov 358 kr/kvm	 Skuldsättning 1 762 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 181 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 861 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Enerbacken i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
329 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

Sparandet ligger bra i förhållande till investeringsbehovet. Det är även högt enligt HSB riktvärden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
358 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

Investeringsbehovet ligger bra i förhållande till sparandet. Dessa två är de som skall ligga nära varandra så att man vet att man har en tillräcklig årsavgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 762 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

Föreningen har en mycket låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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

Föreningen har en låg räntekänslighet. Det är ett nyckeltal som visar hur mycket föreningen måste höja sin årsavgift vid en räntehöjning om räntan höjs med 1 %.

NYCKELTAL



Energikostnad
181 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

Föreningens energikostnad ligger lite lägre än vad som anges som riktvärde. Viktigt att man håller kontroll på detta värde mellan åren.

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

Föreningen har inte någon tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
861 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

Årsavgiften ligger bra i förhållande till de övriga nyckeltalen.

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 Enerbacken i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 752000-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pensén 1-3	1963-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	31
222	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 459
225	p-platser	0
2	lägenheter (hyresrätt)	147
25	garageplatser	417
Totalt 476 objekt		17 054

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 19 st 2 rok, 163 st 3 rok, 17 st 4 rok, 11 st 5 rok, 1 st 6 rok. Föreningen har utöver ovan objekt följande gemensamma utrymmen: 5 st tvättstugor med tillhörande tork- och efterbehandlingsrum, 2 st hobbyrum och 1 st bastu/motionsrum, 1 st föreningslokal och 1 st övernattningslägenhet Bogäst.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Cavdar	Ordförande	2024-10-05	
Britt Johansson	HSB ledamot	2017-09-01	2025-11-14
Ann-Katherine Rosengren	Ledamot	2021-06-19	
Annika Lundmark	HSB ledamot	2025-11-14	
Charlotte Närvall	Ledamot	2021-06-14	
Conny Hadders	Ledamot	2021-06-14	
Erik Skansholm	Ledamot	2025-05-13	
Hanna Hadders	Ledamot	2021-06-14	
My Ambrén	Ledamot	2025-05-13	
Paula Wiik	Ledamot	2024-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Cavdar, Ann-Katherine Rosengren, Hanna Hadders och Paula Wiik.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Cavdar, Charlotte Närvall, Hanna Hadders och Paula Wiik.

Revisorer har varit: Daniel Eriksson med Linus Callheim som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Heyne (ordförande), Maj Barkby och Johan Kronsell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren. 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 fastighetsbesiktning enligt stadgarna utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-17.

Föreningen har gjort en återföring av sin uppskrivning av mark. Detta är för att markvärdet har sjunkit de senaste två taxeringarna. Detta går mot uppskrivningsfonden under eget kapital. Det är inget som belastar resultatet eller kassan.

Under verksamhetsåret har föreningen:

- relinat samlingsledningen på Delbancogatan 9
- relinat en värmeledning i ett trapphus på Lövgatan 6 och utvärderat resultatet
- tagit bort gammal lekutrustning och ersatt med ny hinderbana
- infört digitalt boknings och nyckelsystem till bogäst och föreningslokalen

- bytt räcke vid parkeringen vid miljöhus 2
- planterat häck vid parkeringen vid miljöhus 2
- lagat och målat utemöbler
- bytt ut gymtrustning
- sålt föreningens traktor
- genomfört 5åriga garantibesiktningar och garantiåtgärder kring värme- och ventilationsprojektet
- reviderat underhållsplanen tillsammans med HSB
- förtydligat reglerna som gäller vid renovering av lägenhet
- sagt upp och tecknat nytt avtal med Telenor för telefoni och bredband
- bytt entreprenör för det löpande brandskyddsarbetet
- upphandlat entreprenör för årliga elbesiktningar
- fått ny personal från HSB som sköter fastighetsskötseln
- genomfört vår och höstfixardagar tillsammans med föreningens medlemmar
- genomfört cykelrensning
- uppdaterat föreningens hemsida
- avslutat avsättningarna till den inre fonden med start från årsskiftet 2025/2026

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5 åren:

- byte av ventilationssystem
- relining av vissa tappvatten- och avloppsstammar
- installation av laddplatser
- målning/ytbehandling av putsade fasader och utvändiga dörrar
- byte till LED-belysning

Större åtgärder som föreningen planerar under de närmaste 5 åren:

- takbyte inklusive byte av rökluckor och eventuellt montage av solceller
- byte av radiatorer och värmeledningar
- relining av återstående samlingsledningar för avlopp

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 298 och under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	329	282	300	228	240
Skuldsättning, kr/kvm	1 762	1 768	1 793	1 795	1 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 781	1 787	1 793	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	173	188	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	794	746	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	911	855	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 116	14 328	13 468	12 780	12 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 812	1 022	-917	2 417	1 373
Soliditet, %	64	74	73	73	73

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 558 125	0	0	1 558 125
Upplåtelseavgifter, kr	1 724 970	0	0	1 724 970
Uppskrivningsfond, kr	107 577 300	0	-39 058 700	68 518 600
Underhållsfond, kr	12 794 701	0	2 725 000	15 519 701
S:a bundet eget kapital, kr	123 655 096	0	-36 333 700	87 321 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 683 605	1 021 527	-2 725 000	-23 387 078
Årets resultat, kr	1 021 527	-1 021 527	2 811 621	2 811 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 662 078	0	86 621	-20 575 457
S:a eget kapital, kr	102 993 018	0	-36 247 079	66 745 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 770 000 kr. Här kan man se förändringen av uppskrivningsfonden som minskat pga återföring av uppskrivning mark 39 058 700 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	-20 662 078
Årets resultat, kr	2 811 621
Reservation till underhållsfond, kr	-4 495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 770 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 575 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 575 457

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 115 886	14 328 424
Övriga rörelseintäkter		167 659	25 881
Summa Rörelseintäkter		15 283 545	14 354 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 688 761	-10 972 205
Övriga externa kostnader	Not 4	-569 298	-365 032
Personalkostnader	Not 5	-549 481	-534 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-941 853	-923 686
Summa Rörelsekostnader		-11 749 393	-12 795 791
Rörelseresultat		3 534 152	1 558 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162 170	175 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 702	-712 888
Summa Finansiella poster		-722 532	-536 988
Resultat efter finansiella poster		2 811 620	1 021 527
Resultat före skatt		2 811 620	1 021 527
Årets resultat		2 811 620	1 021 527

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	87 163 181	126 886 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	18 231	22 790
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	545 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 181 413	127 454 466
Summa Anläggningstillgångar		87 181 413	127 454 466

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		161 306	149 630
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 719 558	8 525 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	247 502	217 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 128 366	8 892 259
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		9 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		9 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 328 630	3 261 587
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 328 630	3 261 587
Summa Omsättningstillgångar		16 456 997	12 153 845
Summa Tillgångar		103 638 409	139 608 311

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 283 095	3 283 095
Uppskrivningsfond		68 518 600	107 577 300
Fond för yttre underhåll		15 519 701	12 794 701
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		87 321 396	123 655 096
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-23 387 078	-21 683 605
Årets resultat		2 811 621	1 021 527
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-20 575 457	-20 662 078
Summa Eget kapital		66 745 939	102 993 018

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 250 000	12 275 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 250 000	12 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 325 000	17 400 000
Leverantörsskulder		844 781	552 428
Skatteskulder		27 246	15 494
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	4 174 682	4 397 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 270 762	1 975 276
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 642 471	24 340 293
Summa Skulder		36 892 471	36 615 293
Summa Eget kapital och skulder		103 638 410	139 608 311



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 534 152	1 558 515
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	941 853	923 686
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	941 853	923 686
Erhållen ränta	152 438	175 900
Erlagd ränta	-867 952	-634 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 760 491	2 023 384
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 912	-168 176
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	363 446	-354 486
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	307 534	-522 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 068 025	1 500 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	272 500	-545 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	272 500	-545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	4 240 525	855 722
Likvida medel vid årets början	11 648 196	10 792 475
Likvida medel vid årets slut	15 888 722	11 648 196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10 - 40 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 22 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 20 år.
Avskrivningstid på installationer	5 - 40 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 722 016	13 190 292
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Bredband, TV och IP-telefoni	570 310	569 396
	Hyror bostäder	200 880	193 152
	Hyror lokaler	14 880	14 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 222 949	1 020 768
	Hyror förbrukningsbaserad	16 877	36 003
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	53 100	48 300
	Övriga primära intäkter	154 900	100 216
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 955 912	15 173 007
	Hyresbortfall	-82 767	-87 324
	Avsatt till inre fond	-757 259	-757 259
	<i>Summa</i>	-840 026	-844 583
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 115 886	14 328 424

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 613 192	-2 667 877
	Snö och halk-bekämpning	-54 834	-62 788
	Reparationer	-498 143	-711 190
	Planerat underhåll	-1 770 090	-2 795 629
	Försäkringsskador	0	-2 450
	El	-879 573	-752 181
	Uppvärmning	-1 431 858	-1 466 257
	Vatten	-729 460	-678 639
	Sophämtning	-444 032	-424 338
	Fastighetsförsäkring	-353 222	-321 783
	Kabel-TV och bredband	-445 782	-664 492
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-391 236	-335 447
	Övriga driftkostnader	-77 340	-89 133
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 688 761	-10 972 205

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 427	-40 628
	Administrationskostnader	-51 164	-75 252
	Extern revision	-23 500	-21 875
	Konsultkostnader	-143 199	-48 563
	Medlemsavgifter	-81 876	-72 600
	Föreningsverksamhet	-6 115	-1 523
	Övriga förvaltningskostnader	-233 018	-104 592
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-569 298	-365 032

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-380 246	-363 954
	Revisionsarvode	-17 190	-30 240
	Övriga arvoden	-28 650	-26 250
	Sociala avgifter	-123 012	-96 447
	Övriga personalkostnader	-383	-17 977
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-549 481	-534 868

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 546 511	53 546 511
	Ingående anskaffningsvärde mark	958 700	958 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 351 498	1 351 498
	Årets investeringar	272 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 129 209	55 856 709
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 547 334	-35 628 207
	Årets avskrivningar	-937 294	-919 127
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 484 628	-36 547 334
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	107 577 300	107 577 300
	Återförda uppskrivningar	-39 058 700	0
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	68 518 600	107 577 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 163 181	126 886 675
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 034 000	165 069 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 436 000	91 436 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	230 470 000	256 505 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 800 000	29 800 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 741 369	1 741 369
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 741 369	1 741 369
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 718 579	-1 714 020
	Årets avskrivningar	-4 559	-4 559
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 723 138	-1 718 579
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 231	22 790
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	545 000	0
	Årets investering laddstolpar elbil	0	545 000
	Omklassificering till byggnad	-545 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	545 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 560 091	8 386 610
	Skattekonto	159 467	138 539
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 719 558	8 525 149
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	222 397	208 380
	Förutbetalda räntekostnader	0	3 018
	Upplupna ränteintäkter	9 732	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 373	6 082
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	247 502	217 480

Not 11 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 AB	4,24%	2027-09-01	2 775 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2026-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2026-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,71%	2026-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2029-10-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-03-02	2 800 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2027-03-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2026-09-01	4 000 000	0
			29 575 000	0

Långfristig del	15 275 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 300 000
Kortfristig del	14 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	10 551	10 551
Momsskuld	7 757	0
Källskatt	0	82 540
Inre fond	4 156 074	4 262 577
Övriga kortfristiga skulder	300	41 427
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 174 682	4 397 095

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 353 302	1 215 679
Upplupna räntekostnader	94 921	81 189
Övriga upplupna kostnader	822 539	678 408
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 270 762	1 975 276

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.
Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-22.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal, org.nr. 752000-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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 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 Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Cavdar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 07:41:20



Conny Hadders

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:56:48



Hanna Hadders

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:20:50



Annika Lundmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:48:52



Paula Wiik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:37:54



My Ambrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:01:18



Ann-Kathrine Rosengren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:32:57



Erik Anders Fil Skansholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:41:46



Charlotte Närvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:09:50



Bo Daniel Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:59:14



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:38:09



Revisionsberättelse 2025

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

Bo Daniel Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:57:50



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:36:01



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.