







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 135 kr/kvm	**Investeringsbehov** 278 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 740 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 747 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025 / 2026

HSB Brf Anneberg i Partille

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 135 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi har ökat sparandet under året och strävar efter ha ett sparande i linje med vilka kommande investeringsbehov föreningen har.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 278 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av sakkunniga från HSB. Föreningen avsätter medel utifrån denna prognos om framtida investeringar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 740 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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 låg skuldsättning vilket möjliggör genomförande av större kommande underhåll utan alltför stor påverkan på skuldsättningen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens låga skuldsättning innebär lägre räntekänslighet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 207 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 747 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften utvärderas i samband med att budgeten tas fram för kommande år och med hänsyn av framtida investeringar. I samråd med vår ekonom från HSB fastställer vi årsavgiften

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 Anneberg i Partille med säte i Partille org.nr. 757200-8824 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 103:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 104:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 2:15	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:16	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:19	1964-03-03	1965

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 740
11	lokaler (hyresrätt)	661
50	förråd	351
123	garageplatser	1 452
108	p-platser	0
Totalt 521 objekt		**21 204**

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 32 st 2 rok, 141 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Greta Holmquist	Ordförande
Per Arne Skansen	Ledamot
Torgny Söderquist	Ledamot
Gazmend Dreshaj	Ledamot
Johanna Dahl	Ledamot
Nils Rutqvist	Ledamot
Anna-Karin Berggren	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Greta Holmqvist, Per Arne Skansen samt Gazmend Dreshaj.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Greta Holmquist, Per Arne Skansen, Torgny Söderquist och Johanna Dahl.

Revisorer har varit: Tintin Ejdemyr vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thimjo Kesto (sammankallande), Per Anders Marcel Kvist samt Samuel Rosell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-19. På stämman deltog 41 medlemmar varav 34 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-07-01 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 2026-03-24.

Under räkenskapsåret 2025/2026 har föreningen åtgärdat värmekulverten mellan Östra Annebergsvägen 3 och Östra Annebergsvägen 5. Ambitionen från styrelsens sida är att byta en kulvert per räkenskapsår tills dess att alla är utbytta.

Förstudien gällande dränering visade att föreningen inte behövde genomföra omfattande åtgärder, utan enbart byta ut ett par rör. Styrelsen tog beslutet att genomföra de rekommenderade åtgärderna under räkenskaåsåret för att bibehålla en god dränering runt fasaderna.

Under räkenskapsåret 2024/2025 har föreningen en del försäkringsärenden på grund av både vattenläckor och brand i trappuppgång.

QSEC injusterade värmen i alla lägenheter, lokaler och källare under hösten 2022 och våren 2023.

QSEC genomförde en genomlysning av varmvattencirkulationen då många medlemmar upplevde varierande temperaturer våren 2023

Alla hängrännor och stuprör byttes ut hösten 2022 och dessa slutbesiktigades våren 2023.

Påbörjat ett samarbete med en förvaltare från Bredablick i januari 2023.

Öppnade upp Expeditionen igen efter pandemin. Valde att ha öppet 1:a onsdagen varje månad 19-20 utan juli från september 2022. Genomfört en halvtidsbesiktning efter elrenoveringen 2019.

Asfalterat på Västra Annebergsvägen 3 L-P där Renova kört ner spår på den tidigare gåbanan.

HSB hjälpte föreningen med OVK kontroll våren 2023.

Översyn och uppgradering av rökluckor hösten 2022.

Upprustning av Föreningslokalen av nya vitvaror, spis och ljudanläggning 2022-2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2026	Termografering för att undersöka eventuella köldbryggor i fasaderna
2025	Byte av värmekulvert mellan Östra Annebergsvägen 3 och Östra Annebergsvägen 5
2025	Byte av ventilationsaggregatet i Föreningslokalen Annebergsplatsen 2
2025	MSB besiktigade och godkände efter åtgärder skyddsrummen på Östra Annebergsvägen
2025	Elarbete i kallgaragen för att förhindra tjuvladdning av elbil MSB besiktigade och godkände efter åtgärder skyddsrummen på Östra Annebergsvägen
2025	Målning av varmgaragelängan och 3 balkonger på Östra 25
2024	Stängt alla sopnedkast-målat och öppnat upp 21 soprum för att kunna följa gällande lagstiftning och separera matavfall och restavfall.
2023	Installation elladdstolpar på 26 parkeringsplatser och 24 kallgarageplatser
2023	Målning av entréer och träpaneler
2023	Kollektivt bredband och TV
2023	Totalrenovering av bastun
2023	Asfaltering av gångbanan på Västra Anneberg 3 L-P
2022	Investerat i nya lekplatser. Båda gårdarnas lekplatser totalrenoverades.
2021	Byte av fönster för alla lokaler på Östra Annebergsvägen 33-39
2020	Målning av källargolv och samtliga tvättstugor
2019	Elrenovering
2019	Nya porttelefoner
2019	Digitalt bokningssystem
2017	Återställning efter skyfall som orsakade större vattenskada
2016	Relining
2016	Nya rökluckor i samtliga trappuppgångar
1998	Stambyte

Under åren har även löpande underhåll gjorts enligt underhållsplanen för att bibehålla standarden på föreningen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen ligger bra i fas med investeringar och löpande underhåll. Styrelsen har, efter felanmälningar från medlemmar, beställt en förstudie gällande skicket på fastigheternas fasader. De senaste åren har vattenskador pga inträngning från fasad ökat och en genomförd termografering visar på tydliga köldbryggor kring de flesta fönster och fasader. Förstudien indikerar att det är dags att fatta beslut om fasadåtgärder och styrelsen kommer att gå vidare med resultatet och förslagen från förstudien och fatta beslut om åtgärder som åtgärdar dessa problem under räkenskapsåret 2026/2027.

Årtal	Åtgärd
2027	Fasadåtgärder

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 30 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 308.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	135	88	86	218	212
Skuldsättning, kr/kvm	1 740	1 752	1 926	1 940	2 005
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 969	1 983	1 994	2 008	2 075
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	207	190	200	172	189
Årsavgifter, kr/kvm	747	712	685	633	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	95	91	88
Totala intäkter, kr/kvm	739	667	697	673	684
Nettoomsättning, tkr	15 382	14 116	13 491	13 061	12 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	408	-1 297	-1 073	2 004	2 374
Soliditet, %	24	23	24	26	23

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr o m år 2024/2025 räknas även garageytor in i föreningens totala bostadsrättsyta. Detta påverkar de nyckeltal där formel för nyckeltalet beräknas med antal kvm.

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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	2 380 165	0	0	2 380 165
Upplåtelseavgifter, kr	1 022 625	0	0	1 022 625
Underhållsfond, kr	4 431 601	0	647 748	5 079 349
S:a bundet eget kapital, kr	**7 834 391**	**0**	**647 748**	**8 482 139**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 429 604	-1 297 497	-647 748	4 484 359
Årets resultat, kr	-1 297 497	1 297 497	407 927	407 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 132 107**	**0**	**-239 821**	**4 892 286**
S:a eget kapital, kr	**12 966 498**	**0**	**407 927**	**13 374 425**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 620 000 kr samt ianspråktagande skett med 972 252 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	5 132 107
Årets resultat, kr	407 927
Reservation till underhållsfond, kr	-1 620 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	972 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 892 286**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 892 286**

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

Resultaträkning

		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 382 484	14 116 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 778	18 188
Summa Rörelseintäkter		**15 671 262**	**14 134 440**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 049 002	-12 281 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 100	-211 120
Personalkostnader	Not 6	-330 785	-345 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 474 699	-1 478 697
Summa Rörelsekostnader		**-14 258 587**	**-14 316 829**
Rörelseresultat		**1 412 675**	**-182 389**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	70 693	107 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 075 442	-1 222 864
Summa Finansiella poster		**-1 004 749**	**-1 115 107**
Resultat efter finansiella poster		**407 927**	**-1 297 497**
Resultat före skatt		**407 927**	**-1 297 497**
Årets resultat		**407 927**	**-1 297 497**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 403 116	48 835 552
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	97 018	139 281
Summa Materiella anläggningstillgångar		**47 500 134**	**48 974 833**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**47 500 634**	**48 975 333**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 255	77 531
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 999 945	2 703 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 447 003	1 393 092
Summa Kortfristiga fordringar		**5 452 203**	**4 174 387**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 250 000	3 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 250 000**	**3 750 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 702 203**	**7 924 387**
Summa Tillgångar		**56 202 837**	**56 899 720**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 402 790	3 402 790
Fond för yttre underhåll		5 079 349	4 431 601
Summa Bundet eget kapital		**8 482 139**	**7 834 391**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 484 359	6 429 604
Årets resultat		407 927	-1 297 497
Summa Fritt eget kapital		**4 892 286**	**5 132 107**
Summa Eget kapital		**13 374 425**	**12 966 498**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 669 520	5 235 000
Summa Långfristiga skulder		**8 669 520**	**5 235 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 224 620	31 917 080
Leverantörsskulder		1 053 446	1 109 840
Skatteskulder		56 504	50 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 968 189	3 518 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 856 133	2 102 410
Summa Kortfristiga skulder		**34 158 892**	**38 698 222**
Summa Skulder		**42 828 412**	**43 933 222**
Summa Eget kapital och skulder		**56 202 837**	**56 899 720**

Kassaflödesanalys

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 412 675	-182 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 474 699	1 478 697
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 474 699**	**1 478 697**
Erhållen ränta	80 433	115 794
Erlagd ränta	-1 085 664	-1 235 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 882 144**	**176 292**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 364	-228 892
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-836 648	-120 656
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-867 012**	**-349 548**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 015 132**	**-173 256**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	499 975
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**499 975**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-257 940	-221 550
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-257 940**	**-221 550**
Årets kassaflöde	**757 192**	**105 169**
Likvida medel vid årets början	**6 354 498**	**6 249 329**
Likvida medel vid årets slut	**7 111 690**	**6 354 498**

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:	25-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 095 456	12 472 080
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	642 076	599 607
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	269 800	270 611
	Hyror lokaler	341 197	353 623
	Hyror garage och parkeringsplatser	859 879	838 187
	Hyror förbrukningsbaserad	47 817	29 623
	Hyror övrigt	67 804	66 628
	Övriga primära intäkter	110 178	96 655
	Summa Bruttoomsättning	**15 434 207**	**14 727 014**
	Hyresbortfall	-51 723	-23 326
	Avsatt till inre fond	0	-587 436
	Summa	**-51 723**	**-610 762**
	Summa Nettoomsättning	**15 382 484**	**14 116 252**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	285 418	0
	Övriga sekundära intäkter	3 360	18 188
	Summa Övriga rörelseintäkter	**288 778**	**18 188**

Not 4	Driftskostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 472 185	-3 284 863
	Snö och halk-bekämpning	-286 000	-140 138
	Reparationer	-1 098 104	-2 456 380
	Planerat underhåll	-972 253	-758 799
	El	-1 083 263	-1 059 084
	Uppvärmning	-2 067 798	-1 829 245
	Vatten	-1 228 071	-1 135 397
	Sophämtning	-399 024	-337 326
	Fastighetsförsäkring	-422 427	-289 619
	Kabel-TV och bredband	-538 952	-538 909
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-480 926	-452 226
	Summa Driftskostnader	**-12 049 002**	**-12 281 986**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 392	0
	Administrationskostnader	-57 747	-67 745
	Extern revision	-24 500	-23 981
	Konsultkostnader	-221 688	-18 807
	Medlemsavgifter	-78 300	-78 300
	Föreningsverksamhet	-16 556	-19 887
	Övriga förvaltningskostnader	-917	-2 399
	Summa Övriga externa kostnader	**-404 100**	**-211 120**

Not 6	Personalkostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-228 300	-224 600
	Revisionsarvode	-8 400	-8 000
	Övriga arvoden	-21 275	-36 500
	Sociala avgifter	-72 810	-75 176
	Övriga personalkostnader	0	-750
	Summa Personalkostnader	**-330 785**	**-345 026**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 207 503	-1 207 503
	Avskrivning på markanläggning	-224 933	-224 933
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-42 263	-46 261
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 474 699**	**-1 478 697**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	69 440	105 047
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 253	2 710
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**70 693**	**107 757**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 075 430	-1 222 543
	Övriga räntekostnader	-12	-321
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 075 442**	**-1 222 864**

Not 10	Byggnader och mark	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 204 122	80 204 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 149 000	3 149 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 066 716	3 566 691
	Bidrag laddplatser	0	-499 975
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**86 419 838**	**86 419 838**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-37 584 286	-36 151 850
	Årets avskrivningar	-1 432 436	-1 432 436
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-39 016 722**	**-37 584 286**
	Utgående redovisat värde	**47 403 116**	**48 835 552**

Taxeringsvärde	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 036 000	4 036 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 455 000	2 455 000
Summa	**237 491 000**	**237 491 000**

Ställda säkerheter	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Fastighetsinteckning	40 434 080	40 434 080
Varav i eget förvar	-783 000	-783 000
Ställda säkerheter	**39 651 080**	**39 651 080**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	880 928	880 928
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**880 928**	**880 928**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-741 647	-695 386
	Årets avskrivningar	-42 263	-46 261
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-783 910**	**-741 647**
	Utgående redovisat värde	**97 018**	**139 281**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-06-30	2025-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 861 690	2 604 498
	Övriga fordringar	138 255	99 266
	Summa Övriga fordringar	**3 999 945**	**2 703 764**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2026-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,64%	2027-03-30	5 235 000	60 000
Stadshypotek	2,60%	2026-07-02	8 260 395	0
Stadshypotek	2,59%	2026-09-30	6 124 925	52 380
Stadshypotek	3,30%	2031-06-01	8 669 520	0
Stadshypotek	2,59%	2026-09-30	4 255 400	0
Stadshypotek	2,75%	2026-07-02	4 348 900	109 170
			36 894 140	**221 550**

Långfristig del	8 669 520
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 224 620
Kortfristig del	28 224 620
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	221 550
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	886 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga skulder		
	Depositioner	45 779	45 579
	Momsskuld	0	15 377
	Inre fond	2 838 954	3 372 413
	Övriga kortfristiga skulder	83 456	84 773
	Summa Övriga skulder	**2 968 189**	**3 518 142**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 398 194	1 273 961
	Upplupna räntekostnader	103 190	113 412
	Övriga upplupna kostnader	354 749	715 037
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 856 133**	**2 102 410**

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 klart 2026-11-03.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille, org.nr. 757200-8824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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 Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 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.

Partille

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tintin Ejdemyr
Av föreningen vald revisor

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.