



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 222 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 500 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 56 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 696 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Mobacka i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bör

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
222 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 500 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
10 %

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
56 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
696 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 Mobacka i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716453-0698 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mosås 7:4	1989-01-01	1989 och 1990

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 273
41	p-platser	0
11	garageplatser	165
Totalt 102 objekt		4 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Mosås GA:5	G:A	717907-0854	40 / 563.3	Park och grönområden
Örebro Mosås GA:3	G:A	717907-0854	40 / 645.6	Vägar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Molin	Ordförande	2024-11-25	
Ing-Marie Runesson	Ledamot	2024-05-31	
Kia Wetterberg	HSB Ledamot	2025-10-22	
Jenny Johansson	HSB Ledamot	2017-05-29	2025-11-02
Mikael Persson	Ledamot	2025-06-10	
Andréas Rasku	Ledamot	2023-04-24	
Amanda Andersson	Ledamot	2024-05-31	2025-06-10
Martin Olsson	Ledamot	2025-06-10	
Martin Olsson	Suppleant	2024-05-31	2025-06-10
Linnéa Lorinius	Suppleant	2025-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Olsson och Ing-Marie Runesson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Daniel Molin, Mikael Persson, Andréas Rasku och Martin Olsson.

Revisorer har varit: Fredrik Kearey vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Catrin Bratt (sammankallande) och Jimmy Lennartsson valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit styrelsen. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Daniel Molin med Andréas Rasku suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +12% 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 2025-04-11.

Föreningens ekonomin är till stor del ränteberoende och i och med att underhållsbehovet ökat i samband med uppdatering av underhållsplanen har ekonomin satts under högre press.

Utifrån rådande läge med kommande underhåll och ett ökat sparbehov har styrelsen valt att höja avgifterna med 12%. Parkerings- och garageavtalen har sagts upp och ersatts med nya avtal för att justera priset och möjliggöra framtida justeringar.

I framtiden planerar styrelsen att förebyggande reglera avgifterna i mindre steg för att följa prisutvecklingen i våra driftkostnader och bygga ett sparande.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 847 981 kr. Under året har föreningen amorterat 672 920 kr. Föreningen har tre lån som sätts om under 2026.

Lånen på 5 333 540 kr som sätts om i januari har fått en ränta på 2,77 % bundet på 3 år och lånet på 1 654 320 kr är satt rörligt.

Styrelsen fortsätter att titta och arbeta med att få ned kostnaderna för både underhåll, driftkostnader och räntorna, exempelvis genom att genomföra mindre underhåll på egen hand, teckna ett nytt gruppavtal för tv och bredband med Sappa, start juli 2027. Styrelsen arbetar även på att minska kostnaderna i fastighetsavtalet med HSB.

Styrelsen har vidare tecknat ett avtal HSB trygghetsentreprenad gällande målningen 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Grovtvättstuga
2003	Fjärrvärmeanslutning
2006	Miljöhus
2013	Ommålning hus + Blå Huset
2017	Takreovering
2024	Byte av takfönster

Föreningen har under året utfört en del mindre underhållsarbeten på egen hand, så som att fixa lekplatsen, på börjat takvård och monterat stuprör.

Vidare har vi även planterat gräsmattor och beskärt träd i området i egen regi.

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

2026 Målning av husen

2027 En del asfalts arbeten (parkeringen Kristinebergsvägen och grus delen på yttre parkeringen)

Löpande utbyte av fjärrvärmecentraler

2030 Underhåll av tak, hängrännor och stuprör

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Regelbundet har information delats ut i form av Mobackabladet. Styrelsen bjöd in till en träff (20/11) att besvara frågor i samband med avgiftshöjningen.

Föreningen har under året genomfört en städdag på våren och en städdag på hösten.

Föreningen har också anordnat träff i Blå huset angående avgifterna och ett adventsfika för föreningen i Blå Huset.

Under året har styrelsen deltagit i informationsträffar angående fullmäktige och budget. Styrelsen har även gått utbildning i styrelsens ansvar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	72	179	326	354
Skuldsättning, kr/kvm	6 500	6 652	7 067	7 225	7 382
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 751	6 909	7 076	7 225	7 382
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	56	47	51	53	46
Årsavgifter, kr/kvm	696	663	663	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	697	680	692	682	680
Nettoomsättning, tkr	3 094	2 966	2 958	2 913	2 903
Resultat efter finansiella poster, tkr	-369	-983	-597	700	3 263
Soliditet, %	24	24	26	27	25

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar på grund av regelverk ändring.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 512 777 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 222 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om framtida höjningar vid behov. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 168 019	0	0	4 168 019
Underhållsfond, kr	2 324 537	0	151 000	2 475 537
S:a bundet eget kapital, kr	6 492 556	0	151 000	6 643 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 277 170	-983 255	-151 000	3 142 915
Årets resultat, kr	-983 255	983 255	-369 441	-369 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 293 915	0	-520 441	2 773 474
S:a eget kapital, kr	9 786 471	0	-369 441	9 417 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 000 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	3 293 915
Årets resultat, kr	-369 441
Reservation till underhållsfond, kr	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 773 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 773 474

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	3 094 025	2 966 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66	49 658
Summa Rörelseintäkter		3 094 091	3 016 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 418 216	-2 341 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 434	-156 979
Personalkostnader	Not 6	-157 336	-139 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 187 519	-680 690
Summa Rörelsekostnader		-2 837 504	-3 318 175
Rörelseresultat		256 587	-302 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 474	151 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-680 501	-832 258
Summa Finansiella poster		-626 027	-681 113
Resultat efter finansiella poster		-369 441	-983 255
Resultat före skatt		-369 441	-983 255
Årets resultat		-369 441	-983 255

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	34 484 679	35 672 198
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 484 679	35 672 198
Summa Anläggningstillgångar		34 484 679	35 672 198

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 143 833	1 347 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 819	139 364
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 237 652	1 487 004

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 166 227	3 115 563
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 166 227	3 115 563
Summa Omsättningstillgångar		4 403 879	4 602 567

Summa Tillgångar		38 888 558	40 274 765
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 168 019	4 168 019
Fond för yttre underhåll	2 475 537	2 324 537
Summa Bundet eget kapital	6 643 556	6 492 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 142 915	4 277 170
Årets resultat	-369 441	-983 255
Summa Fritt eget kapital	2 773 474	3 293 915

Summa Eget kapital

9 417 030 **9 786 471**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 380 213	17 150 061
Summa Långfristiga skulder		14 380 213	17 150 061

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 467 768	12 370 840
Leverantörsskulder		45 230	60 718
Skatteskulder		11 282	8 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	207 639	204 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 396	693 443
Summa Kortfristiga skulder		15 091 315	13 338 233

Summa Skulder

29 471 528 **30 488 294**

Summa Eget kapital och skulder

38 888 558 **40 274 765**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 587	-302 142
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 187 519	680 690
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 187 519	680 690
Erhållen ränta	54 474	151 145
Erlagd ränta	-709 482	-849 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789 098	-319 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 544	-49 013
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-314 865	118 379
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-276 321	69 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 777	-250 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-672 920	-672 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 920	-672 920
Årets kassaflöde	-160 143	-923 194
Likvida medel vid årets början	4 459 010	5 382 203
Likvida medel vid årets slut	4 298 866	4 459 010

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.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 250101 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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 maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 305 612 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Boende tecknar eget avtal om el och värme.

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	2 975 772	2 834 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 200	116 850
	Övriga primära intäkter	7 003	16 268
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 100 975	2 967 158
	Hysesbortfall	-6 950	-784
	<i>Summa</i>	-6 950	-784
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 094 025	2 966 374
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	49 658
	Övriga sekundära intäkter	66	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66	49 658
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-167 937	-295 333
	Snö och halk-bekämpning	0	-38 421
	Reparationer	-186 663	-509 018
	Planerat underhåll	-165 000	-673 960
	Försäkringsskador	-5 425	-7 296
	El	-61 354	-63 190
	Uppvärmning	-22 168	-15 051
	Vatten	-165 286	-132 107
	Sophämtning	-180 470	-192 708
	Fastighetsförsäkring	-53 718	-50 677
	Kabel-TV och bredband	-143 951	-143 936
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 170	-84 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-172 918	-135 250
	Övriga driftkostnader	-4 157	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 418 216	-2 341 318

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 773	-9 832
	Administrationskostnader	-25 916	-104 914
	Extern revision	-17 875	-14 025
	Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
	Föreningsverksamhet	-6 570	-2 412
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 296
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 434	-156 979
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 750	-80 300
	Revisionsarvode	-5 391	-5 391
	Övriga arvoden	-2 400	-20 420
	Sociala avgifter	-35 795	-30 689
	Övriga personalkostnader	0	-2 388
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 336	-139 187
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 187 519	-680 690
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 187 519	-680 690
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 614	30 208
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 860	120 937
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 474	151 145

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	-680 321	-832 258
	Övriga räntekostnader	-180	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-680 501	-832 258
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 756 006	43 756 006
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 742 000	2 742 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	46 498 006	46 498 006
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 825 808	-10 145 118
	Årets avskrivningar	-1 187 519	-680 690
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 013 327	-10 825 808
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 484 679	35 672 198
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	109 000	119 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	168 000
	<i>Summa</i>	35 497 000	32 087 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 477 000	39 477 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 477 000	39 477 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 132 639	1 343 447
	Övriga fordringar	11 194	4 193
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 143 833	1 347 640

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2	3 166 227	3 115 563
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 166 227	3 115 563

Not 13 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	0,81%	2026-01-30	1 658 915	18 380
Swedbank	2,57%	2027-05-25	6 574 500	0
Swedbank	2,61%	2027-05-25	5 123 420	106 000
Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	5 383 540	200 000
Stadshypotek AB	4,32%	2027-10-30	3 136 833	348 540
Stadshypotek AB	2,59%	2026-10-30	6 970 773	0
			28 847 981	672 920

Långfristig del	14 380 213
Nästa års amortering av långfristig skuld	454 540
Lån som ska konverteras inom ett år	14 013 228
Kortfristig del	14 467 768
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	672 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 691 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	54 849	48 846
Inre fond	44 175	44 175
Övriga kortfristiga skulder	108 615	111 950
<i>Summa Övriga skulder</i>	207 639	204 971

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

Förutbetalda hyror och avgifter	279 726	215 572
Upplupna räntekostnader	64 705	93 686
Övriga upplupna kostnader	14 965	384 185
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	359 396	693 443

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-17.

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 Mobacka i Örebro, org.nr. 716453-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mobacka 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 revisionssed 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 Mobacka 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Mauro Urrea Pérez
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Kearey
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Daniel Molin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 09:26:50



Mikael Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:37:28



Martin Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 21:39:17



Kia Wetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 20:51:57



Ing-Marie Runesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 17:27:16



Andréas Rasku

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 11:01:22



Fredrik Kearey

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:02:48



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:19:20



Revisionsberättelse 2025

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

Fredrik Kearey

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:54:13



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:18:51



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.