



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 251 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 10 166 kr/kvm
 Räntekänslighet 15 %	 Energikostnad 129 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 052 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Honnören i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
251 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
10 166 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
15 %

DEFINITION

I 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
129 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
1 052 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 Honnören i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769625-8479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bataljonen 1	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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
15	förråd	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 246
11	p-platser	0
101	garageplatser	3 000
Totalt 243 objekt		11 246

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 35 st 2 rok, 50 st 3 rok, 10 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Bataljonen GA:1	G:A		16 / 84	Väg

Totalt 1 objekt

Föreningen har en ägarandel i en gemensamhetsanläggning (G:A) med Brf Bataljonen.

Ett garage finns i fastigheten med 101 platser (99 platser för bil och 2 för mc) som upplåts genom garagebolag genom HSB Mälardalarna (kontrakt från 2017-10-01 – 2027-09-30).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Munkesjö	Ordförande	2019-10-28
Lars Ramstierna	HSB Ledamot	2019-05-15
Stefan Kihlberg	Vice ordförande	2019-06-18
Dan Gärdefors	Sekreterare	2020-09-24
Alf Eliasson	Ledamot	2019-06-18
Carol Lagerqvist	Ledamot	2018-05-03
Markus Duberg	Ledamot	2024-05-28
Agnes Moquist	Ledamot	2024-05-28
Paulina Thorsell	Ledamot	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Gärdefors, Alf Eliasson, Markus Duberg och Agnes Moquist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Munkesjö, Stefan Kihlberg, Alf Eliasson och Markus Duberg.

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

Valberedning har varit: Göran Emanuel Andersson (sammankallande) och Christina Persson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Anders Munkesjö och Stefan Kihlberg.

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Anders Munkesjö med Stefan Kihlberg som suppleant. Förvaltare från HSB har vart Simon Svedling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-23.

De senaste två årens räntesänkningar har haft en påtagligt positiv verkan på Honnörens ekonomi. I december 2023 hade Honnören en genomsnittlig ränta på 4,2 procent på sina fyra stora lån på sammanlagt 118 milj kr vid den tidpunkten. Efter omläggning av två bundna lån i slutet av 2025 har föreningen vid ingången av 2026 en snittränta på 2,5 procent, en nedgång med 1,7 procentenheter jämfört med 2023 och en skuld som minskat till 114 milj kr. Det innebär en årlig kostnadsänkning på i storleksordningen 1,8 milj kr. Det är också bakgrunden till att föreningen kunnat hålla avgifterna oförändrade för 2025 och 2026. Under senare delen av 2025 visade långa räntor en tydligt stigande trend varför de valda bindningstiderna för två av de tre omlagda lånen blev kortare än först planerat. Då gjordes också en extra amortering på 700 000 kr i likhet med tidigare år. Amorteringstakten kommer nu att permanent ligga på ca 2 milj kr per år motsvarande 1,76 procent av låneskulden.

Våra stora problem med en felaktigt monterad solcellsanläggning har tekniskt blivit löst genom att en total renovering slutfördes under våren 2025 inom ramen för byggarantin. Anläggningen kunde tas i full drift igen den 1 juni 2025. Den hade då varit helt avstängd sedan 1 juli 2024 på grund av den brandrisk som de många felen bedömdes medföra. Föreningen har i samband med detta också sett till att flytta 16 paneler som varit monterade så nära snörasskydden på taket att dessa inte längre hade någon funktion, vilket skapade farlig risk för kraftiga snöras på de översta balkongerna. Dessa 16 paneler har i stället monterats på taken över Förrådsgatan 12 där ledig yta fanns.

Vid årets slut hade ännu inte någon överenskommelse uppnåtts med HSB angående en tidigare utfästelse om att Honnören ska få kompensation för det produktionsbortfall som de många felen i montaget av anläggningen orsakat. De produktionsresultat som den renoverande anläggningen uppvisar efter ett års drift kommer att vara avgörande för HSBs ställningstagande. Anläggningen kan redan efter ett halvårs drift uppvisa kraftigt förhöjd produktionsförmåga. Anläggningen har producerat 36 procent mer el än motsvarande genomsnitt för samma period 2018-2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Laddstolpar
2022	Utökning med laddstolpar

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden.

Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse. Framtida ränteutveckling på föreningens lån är också en viktig del i kommande avgiftsnivåer i föreningen.

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

Styrelsen planerar enbart löpande underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Medlemmarna får löpande information via digitala anslagstavlor i varje trapphus samt under Dokument och Meddelanden från styrelsen på Mitt HSB.

Föreningen har en mailadress: honnoren@telia.com.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	129	241	247	243
Skuldsättning, kr/kvm	10 166	10 340	10 507	10 688	10 976
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 865	14 102	14 329	14 577	14 970
Räntekänslighet, %	15	15	17	21	22
Energikostnad, kr/kvm	129	125	123	131	119
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	1 043	961	810	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	88	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	860	856	802	680	647
Nettoomsättning, tkr	9 666	9 579	9 014	7 651	7 273
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 570	-2 866	-1 656	-1 623	-1 675
Soliditet, %	63	63	63	62	62

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 885 454 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 251 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om framtida höjningar om behovet uppstår. 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	160 709 000	0	0	160 709 000
Upplåtelseavgifter, kr	51 316 000	0	0	51 316 000
Underhållsfond, kr	2 970 064	0	442 800	3 412 864
S:a bundet eget kapital, kr	214 995 064	0	442 800	215 437 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 193 633	-2 866 279	-442 800	-17 502 712
Årets resultat, kr	-2 866 279	2 866 279	-1 570 161	-1 570 161
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 059 912	0	-2 012 961	-19 072 873
S:a eget kapital, kr	197 935 152	0	-1 570 161	196 364 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 461 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 200 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	-17 059 912
Årets resultat, kr	-1 570 161
Reservation till underhållsfond, kr	-461 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 072 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 072 873

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	9 666 247	9 578 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 094	51 795
Summa Rörelseintäkter		9 796 341	9 630 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 073 186	-2 859 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 608	-283 133
Personalkostnader	Not 6	-316 299	-284 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 372 067	-4 372 067
Summa Rörelsekostnader		-7 931 160	-7 799 180
Rörelseresultat		1 865 181	1 831 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 882	90 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 475 223	-4 787 723
Summa Finansiella poster		-3 435 341	-4 697 691
Resultat efter finansiella poster		-1 570 161	-2 866 279
Resultat före skatt		-1 570 161	-2 866 279
Årets resultat		-1 570 161	-2 866 279



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	308 287 502	312 643 209
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 090	20 450
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		308 291 592	312 663 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		308 292 092	312 664 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 628	54 459
Aktuell skattefordran		5 966	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 130 331	1 269 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 544	295 656
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 515 470	1 620 066
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 316 983	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 316 983	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	309 600	1 592 700
<i>Summa Kassa och bank</i>		309 600	1 592 700
Summa Omsättningstillgångar		4 142 053	3 212 766
Summa Tillgångar		312 434 145	315 876 925

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	212 025 000	212 025 000
Fond för yttre underhåll	3 412 864	2 970 064
Summa Bundet eget kapital	215 437 864	214 995 064

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 502 712	-14 193 633
Årets resultat	-1 570 161	-2 866 279
Summa Ansamlad förlust	-19 072 873	-17 059 912

Summa Eget kapital	196 364 991	197 935 152
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 371 440	29 606 704
Summa Långfristiga skulder		27 371 440	29 606 704

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		86 955 376	86 677 352
Leverantörsskulder		445 797	375 424
Skatteskulder		0	1 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	88 819	102 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 207 721	1 177 722
Summa Kortfristiga skulder		88 697 714	88 335 069

Summa Skulder		116 069 154	117 941 773
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		312 434 145	315 876 925
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 865 181	1 831 412
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 372 067	4 372 067
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 372 067	4 372 067
Erhållen ränta	37 183	90 032
Erlagd ränta	-3 439 055	-4 713 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 835 375	1 580 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 134	32 840
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 452	-15 817
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 318	17 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 842 694	1 597 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 957 240	-1 873 424
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 957 240	-1 873 424
Årets kassaflöde	885 454	-275 949
Likvida medel vid årets början	2 859 177	3 135 126
Likvida medel vid årets slut	3 744 631	2 859 177



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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.

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	7 789 308	7 789 308
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	606 871	536 709
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	278 400	278 400
	Hyror lokaler	0	28 290
	Hyror garage och parkeringsplatser	817 350	836 100
	Hyror förbrukningsbaserad	1 364	451
	Hyror övrigt	97 350	79 710
	Övriga primära intäkter	89 424	62 155
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 680 068	9 611 122
	Avgiftsbortfall	-26	0
	Hysesbortfall	-13 795	-32 325
	<i>Summa</i>	-13 821	-32 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 666 247	9 578 797
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 543
	Övriga sekundära intäkter	130 094	43 252
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	130 094	51 795
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-734 114	-544 438
	Snö och halk-bekämpning	-36 646	-31 849
	Reparationer	-179 743	-277 680
	Planerat underhåll	-18 200	0
	El	-564 186	-587 430
	Uppvärmning	-651 419	-653 938
	Vatten	-232 830	-165 260
	Sophämtning	-202 778	-186 986
	Fastighetsförsäkring	-72 810	-70 540
	Kabel-TV och bredband	-330 050	-285 259
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 460	-52 000
	Övriga driftkostnader	-3 951	-3 951
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 073 186	-2 859 331

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-181 600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 773	-840
	Administrationskostnader	-74 407	-32 070
	Extern revision	-17 000	-16 576
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-13 438	-10 915
	Övriga förvaltningskostnader	-23 989	-4 132
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 608	-283 133
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 105	-81 365
	Revisionsarvode	-7 448	-4 203
	Övriga arvoden	-174 692	-167 641
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 932
	Sociala avgifter	-35 054	-28 508
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-316 299	-284 649
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	-4 329 170	-4 329 170
	Avskrivning på markanläggning	-26 537	-26 537
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 360	-16 360
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 372 067	-4 372 067
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	4 887	37 231
	Ränteintäkter placeringar	19 682	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 312	52 801
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 882	90 032

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	-3 474 648	-4 786 463
	Övriga räntekostnader	-575	-1 260
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 475 223	-4 787 723
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	292 805 003	292 805 003
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000 000	50 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	265 368	265 368
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	343 070 370	343 070 370
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 427 161	-26 071 455
	Årets avskrivningar	-4 355 707	-4 355 707
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 782 868	-30 427 161
	<i>Utgående redovisat värde</i>	308 287 502	312 643 209
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	176 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 646 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	243 646 000	230 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	131 620 000	131 620 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	131 620 000	131 620 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	81 800	81 800
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 800	81 800

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-61 350	-44 990
Årets avskrivningar	-16 360	-16 360
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-77 710	-61 350
<i>Utgående redovisat värde</i>	4 090	20 450

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

Kassa och bank

Bankkonto 2	309 600	1 592 700
<i>Summa Kassa och bank</i>	309 600	1 592 700

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	2,7%	2028-12-01	27 706 704	335 264
Swedbank	2,58%	2026-10-23	29 606 704	335 264
Stadshypotek AB	2,41%	2026-12-01	28 606 704	500 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-03-11	28 406 704	500 000
			114 326 816	1 670 528

Långfristig del	27 371 440
Nästa års amortering av långfristig skuld	335 264
Lån som ska konverteras inom ett år	86 620 112
Kortfristig del	86 955 376
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 670 528
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 682 112
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	53 025	93 694
	Källskatt	27 985	8 426
	Övriga kortfristiga skulder	7 809	497
	<i>Summa Övriga skulder</i>	88 819	102 617

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	807 797	804 656
	Upplupna räntekostnader	231 892	195 724
	Övriga upplupna kostnader	168 032	177 342
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 207 721	1 177 722

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-18.

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 Honnören i Örebro, org.nr. 769625-8479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Honnören 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

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

Gösta Boo
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Munkesjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:58:17



Alf Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 16:13:23



Dan Gärdefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 19:16:54



Agnes Moquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 15:40:15



Paulina Thorsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 22:20:07



Stefan Kihlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 23:00:31



Carol Lagerqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 18:51:52



Lars Ramstierna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 18:26:06



Markus Duberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:12:22



Gösta Boo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 21:06:23



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:10:33



Revisionsberättelse 2025

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

Gösta Boo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 21:07:59



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:08:55



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.