



Årsredovisning 2025

HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2015 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 11:7	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 380
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 145
90	garageplatser	1 008
41	p-platser	0
Totalt 233 objekt		9 533

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 2 rokv, 66 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Agneta Erikson	Ordförande	
Ros-Mari Fältås	Ledamot	
Lucyna Neuger	Ledamot	
Per Gustavsson	Ledamot	
Dan Storåkers	Ledamot	
Håkan Lundstedt	Ledamot	
Christopher Wandeby	Ledamot	2026-04-09
Sanna Andersson	Ledamot	
Anders Sjölund	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Daniel Callbo	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2025-08-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lucyna Neuger, Christopher Wandeby och Sanna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Ros-Mari Fältås, Agneta Erikson och Per Gustavsson.

Revisorer har varit: Bertil Högberg med Dag Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Fagerlund (sammankallande) och Tibebe Taye, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 370 539 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 953 032 kr.

Under verksamhetsåret har man beslutat att bryta ut Kabel-TV/Bredbands avgiften till en separat avgift. Därmed har årsavgiften minskats med 3,37%, medan tillägget för Kabel-TV/Bredbands avgiften har ökat med 3,37%.

För kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste uppdateringen av underhållsplanen skedde 2025-05-07.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 612 573 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 436 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 40 060 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande planerat underhåll utförts (not 4):

- En ny tvättmaskin
- Byte av DataUnderCentral (DUC)
- Byte termostater och ventilinsatser på radiatorer

Övrig föreningsverksamhet

Under räkenskapsåret har styrelsen annordnat ett "Sensommarfika och ett "Adventsfika" för medlemmarna i Bostadsrättsföreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2025 Åtgärder för energieffektivisering
- 2025 Byte av DataUnderCentral (DUC)
- 2024 byte av ventilinsatser och termostater i alla radiatorer
- 2024 byte av tre ventilationsaggregat
- 2024 ny tvättmaskin
- 2024 ny öppnare till garageporten
- 2023 installation av elbilsaddare som täcker ca 60 parkeringsplatser, både ute och inne
- 2023 reparation av två huvudbrytare i föreningens elcentral
- 2023 byte ut alla 41 motorvärmarruttag
- 2023 målning av garagedörren och alla miljörumsdörrar
- 2022 byte av avloppsstammar i garaget
- 2022 utbyggnad av bevattningssystem för rabatterna
- 2020 installerade IMD för el
- 2020 nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2019 nya tegeltak Kungsängsgatan 41 A-C
- 2019 stamspolning av avlopps- och stickledningar
- 2018 nytt låssystem
- 2016 ommålning samtliga trapphus
- 2016 nya hissar Kungsängsgatan 41 A-C, Hamnesplanaden 6
- 2015 renovering av garaget
- 2015 installation av luftvärmeåtervinningssystem
- 2015 installation av ny ledbelysning i trapphus och garage
- 2014 nytt passersystem
- 2010 ny takduk och nytt takgrus
- 2010 montering av konstantventiler för att spara vatten
- 2010 nya takfönster
- 2010 renovering av fasader
- 2010 renovering av gården, bl a nya stödmurar
- 2009 nya branddörrar från garaget till trapphus
- 2008 ny garageport
- 2007 stamspolning av samtliga avlopps- och stickledningar
- 2007 nytt passersystem till garaget
- 2007 isärkoppling av Kärneshuset
- 2007 åtgärdande av sättningsskador Kärneshuset
- 2006 byte av alla belysningsarmaturer i garaget
- 2006 ommålning av fönster Kålsängsgränd

- 2005 nya grundvattenpumpar
- 2005 nya tvättmaskiner, torktumlare och luddlådor
- 2005 nya golv och ommålning av tvättstugor
- 2003 omålning av träpaneler balkonger
- 2003 ommålning av plåtak
- 2002 installation av datanätverk, Bredbandsbolaget
- 2002 ombyggnad av varmvattenssystemet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Åtgärder under 2026 kommer att vidtas i enlighet med vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	245	214	274	297	308
Skuldsättning, kr/kvm	2 836	3 015	3 237	4 055	4 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 171	4 552	4 868	5 430	5 717
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	5
Energikostnad, kr/kvm	198	191	170	221	181
Årsavgifter, kr/kvm	698	710	676	676	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	62	60	61	62
Totala intäkter, kr/kvm	755	753	751	828	727
Nettoomsättning, tkr	7 191	7 187	7 171	7 016	6 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	371	-35	662	567	735
Soliditet, %	61	59	57	55	53

Nyckeltal:

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). I kostnaden ingår även elkostnad för elbilsladdning.
- **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.

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	28 930 861	0	0	28 930 861
Upplåtelseavgifter, kr	827 552	0	0	827 552
Underhållsfond, kr	7 024 797	0	587 776	7 612 573
S:a bundet eget kapital, kr	36 783 210	0	587 776	37 370 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 205 297	-35 027	-587 776	6 582 494
Årets resultat, kr	-35 027	35 027	370 539	370 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 170 270	0	-217 237	6 953 033
S:a eget kapital, kr	43 953 480	0	370 539	44 324 019

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 163 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.

Under året har en annan tolkning av stadgarna gjorts och det framgår att det är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat att reservera 436 000 kr till underhållsfonden och ianspråka 40 061 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	7 170 270
Årets resultat, kr	370 539
Reservation till underhållsfond, kr	-1 725 881
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 138 104
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 953 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 953 032
------------------------------------	------------------

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	7 191 333	7 187 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 591	195 772
Summa Rörelseintäkter		7 199 924	7 382 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 080 197	-4 492 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 863	-157 181
Personalkostnader	Not 6	-187 473	-227 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 926 371	-1 909 194
Summa Rörelsekostnader		-6 276 904	-6 786 269
Rörelseresultat		923 020	596 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 252	37 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-578 733	-669 239
Summa Finansiella poster		-552 482	-631 604
Resultat efter finansiella poster		370 539	-35 027
Resultat före skatt		370 539	-35 027
Årets resultat		370 539	-35 027



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	68 945 664	69 763 245
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	297 695	592 665
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 243 359	70 355 910
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		69 243 859	70 356 410

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 438	-11 435
Aktuell skattefordran		9 399	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 622 673	3 050 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	139 197	165 588
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 773 707	3 204 880
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 073 736	1 073 736
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 073 736	1 073 736
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 889	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 889	0
Summa Omsättningstillgångar		3 856 332	4 278 616
Summa Tillgångar		73 100 191	74 635 026

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 758 413	29 758 413
Fond för yttre underhåll	7 612 573	7 024 797
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	37 370 986	36 783 210
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 582 494	7 205 297
Årets resultat	370 539	-35 027
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 953 032	7 170 270
Summa Eget kapital	44 324 019	43 953 480

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1513 000 000	13 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	13 000 000	13 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 034 650	15 784 650
Leverantörsskulder	385 852	461 428
Skatteskulder	0	73 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 16255 374	240 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 100 296	1 122 198
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	15 776 172	17 681 545
Summa Skulder	28 776 172	30 681 545
Summa Eget kapital och skulder	73 100 191	74 635 026

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	923 020	596 577
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 926 371	1 909 194
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 926 371	1 909 194
Erhållen ränta	33 940	33 125
Erlagd ränta	-588 965	-688 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 294 367	1 850 373
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 303	469 914
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-145 142	122 592
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-136 839	592 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 157 528	2 442 879
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-813 820	-457 994
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-813 820	-457 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 750 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-406 292	-15 115
Likvida medel vid årets början	3 759 649	3 774 764
Likvida medel vid årets slut	3 353 356	3 759 649

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 165 893	4 273 848
	Årsavgifter bostäder, el	241 583	209 714
	Årsavgifter, Kabel-Tv/Bredband	107 712	0
	Årsavgifter lokaler	1 434 735	1 471 932
	Årsavgifter lokaler, el	994	366
	Hyror lokaler	63 638	98 472
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 143 402	1 095 121
	El garage och p-platser	44 228	0
	Hyror övrigt	30 400	15 800
	Övriga primära intäkter	17 497	45 071
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 250 082	7 210 324
	Hyresbortfall	-58 749	-23 250
	<i>Summa</i>	-58 749	-23 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 191 333	7 187 074

*I årsavgiften ingår värme och vatten. Sedan april 2025 debiteras kabel-TV och bredband via Tele2 separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	8 591	195 772
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 591	195 772

*Övriga intäkter är lägre då det inte skett några större vidarefaktureringar av kostnader.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-819 031	-819 271
	Snö och halk-bekämpning	-2 500	-8 750
	Reparationer	-268 698	-407 397
	Planerat underhåll	-40 061	-244 163
	El	-625 940	-514 672
	Uppvärmning	-859 014	-943 457
	Vatten	-405 573	-363 543
	Sophämtning	-98 860	-272 148
	Fastighetsförsäkring	-156 495	-147 703
	Kabel-TV och bredband	-148 530	-133 846
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-629 712	-637 440
	Övriga driftkostnader	-25 783	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 080 197	-4 492 389

*I föregående årsredovisning var posten uppdelad på två rader: Fastighetsskötsel, lokalvård och förvaltningskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-19 081
	Administrationskostnader	-12 838	-42 051
	Extern revision	-15 100	-15 275
	Konsultkostnader	0	-7 425
	Medlemsavgifter	-30 300	-30 900
	Föreningsverksamhet	-6 224	-4 629
	Övriga förvaltningskostnader	-18 401	-37 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 863	-157 181

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 150	-111 193
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-55 880	-57 533
	Sociala avgifter	-25 503	-55 914
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 473	-227 505

Föreningen har ingen anställd personal. Sociala avgifter skiljer sig då föregående bokslut bokades upp för mycket.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 846 712	-1 830 079
	Avskrivning på markanläggning	-40 085	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 574	-79 115
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 926 371	-1 909 194

Under året har omklassificering av elbilsladdare och motorvärmare gjorts från maskiner och inventarier till markanläggning, varför avskrivningarna skiljer sig mot föregående år.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 067	16 033
	Ränteintäkter placeringar	22 295	25 373
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 889	-3 771
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 252	37 635

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-578 598	-669 033
	Övriga räntekostnader	-135	-207
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-578 733	-669 239

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 725 924	85 460 018
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 211 000	7 211 000
	Årets investeringar	748 536	265 906
	Omklassificeringar till markanläggning	400 850	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 086 310	92 936 924
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 173 679	-21 343 600
	Årets avskrivningar	-1 886 797	-1 830 079
	Omklassificering avskrivning markanläggning	-80 170	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 140 646	-23 173 679
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 945 664	69 763 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 400 000
	<i>Summa</i>	209 800 000	223 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 069 000	59 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 069 000	59 069 000

Årets omklassificering avser elbilsladdare och motorvärmare från maskiner och inventarier (se not 11).
Årets investeringar avser ny DataUnderCentral (DUC) och termostater och ventiler till radiatorer.

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	791 149	599 061
Årets investeringar	65 284	192 088
Omklassificering till markanläggning	-400 850	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	455 583	791 149

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-198 484	-119 369
Årets avskrivningar	-39 574	-79 115
Årets omklassificering avskrivning	80 170	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-157 888	-198 484
<i>Utgående redovisat värde</i>	297 695	592 665

Årets omklassificering avser elbilsladdare och motorvärmare till markanläggning (se not 10). Årets investering avser ny tvättmaskin.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 270 732	2 685 913
Övriga fordringar	351 941	364 814
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 622 673	3 050 727

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	66 268	63 720
Upplupna ränteintäkter	6 271	13 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 658	87 909
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	139 197	165 588

Not 15 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	2,41%	2026-09-30	4 875 000	0
Stadshypotek	1,11%	2029-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,31%	2029-10-30	11 000 000	0
Stadshypotek	2,52%	2026-04-30	4 684 650	0
Stadshypotek	2,47%	2026-06-01	4 475 000	0
			27 034 650	0

Långfristig del	13 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 034 650
Kortfristig del	14 034 650
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	90 000	90 000
Momsskuld	539	0
Inre fond	48 349	48 349
Övriga kortfristiga skulder	116 486	101 661
<i>Summa Övriga skulder</i>	255 374	240 010

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	623 410	568 605
Upplupna räntekostnader	51 747	61 978
Övriga upplupna kostnader	425 139	491 614
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 100 296	1 122 198

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-04-10.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Agneta Erikson
Ros-Mari Fältås
Lucyna Neuger
Per Gustavsson
Dan Storåkers
Håkan Lundstedt
Sanna Andersson
Anders Sjölund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Bertil Högberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala, org.nr. 716422-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Högberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agneta Erikson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:31:45



Lucyna Neuger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:03:47



Anders Sjölund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:14:36



Sanna Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:40:44



Per Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:31:02



Ros-Mari Fältås

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:26:50



Håkan Lundstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:25:20



Dan Storåkers

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:41:32



Bertil Högberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:03:47



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:00:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bertil Högberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:05:35



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:57:53



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.