



Årsredovisning 2025

HSB Brf Spetsamossen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Spetsamossen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769601-1084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 11		1996

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. 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
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 390
21	garageplatser	280
31	p-platser	0
Totalt 105 objekt		3 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 25 st 2 rok, 12 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Perarne Petersson	Ordförande	2022-05-24	
Tommy Nils-Göran Nilsson	Ledamot	2017-05-30	2025-06-02
Håkan Klaesson	HSB ledamot	2023-06-29	2025-06-18
Cecilia Liljenrud	Ledamot	2022-05-24	
Lena Janlöv	Ledamot	2022-05-24	
Åsa Ring	HSB ledamot	2025-06-18	
Martin Niklas Andersson	Ledamot	2022-05-24	
Daniel Janlöv	Ledamot	2025-06-02	
Andreas Petersson	Ledamot	2025-06-02	
Besart Jaha	Ledamot	2023-06-21	2025-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Janlöv, Cecilia Liljenrud och Martin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Perarne Petersson, Cecilia Liljenrud, Lena Janlöv och Martin Niklas Andersson.

Revisorer har varit: Louise Ljungryd med Jonas Gunnarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vicki Malmberg (sammankallande) och Christina Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt.

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 2025-04-28.

Föreningens vision

Styrelsen beslutade 2018 om följande vision:

Föreningen strävar efter en fortsatt god ekonomi, välskötta byggnader och planteringar. Brf Spetsamossen vill vara en bostadsrättsförening som präglas av ett innovativt och hållbart boende, trygghet, öppenhet och ett gemensamt arbete för framtiden för alla medlemmar och boende.

Året som gick

Som framkommer av tidigare årsredovisningar gjordes under åren 2021–2023 en rad åtgärder för att minska föreningens energiförbrukning. Därefter har inget omfattande underhåll genomförts och styrelsens arbete har koncentrerats kring

försäljningen av ett av föreningens hus (Västra Esplanaden 32, 32:an) samt miljöhuset till det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB. I 32:an har kommunen bedrivit vårdboende sedan huset byggdes. Efter ett par ordinarie föreningsstämmor och en rad extrastämmor har föreningen överlåtit 32:an fr.o.m. den 2 juni 2025. Överlåtelsen av byggnaden har inneburit att föreningen, efter inlösen av bostadsrätterna, fått ett sådant kapitaltillskott att samtliga lån kan lösas och att föreningen dessutom kan "samla på kistbotten". Det återstår ett antal praktiska frågor som följer av överlåtelsen; till exempel byggande av ny anläggning för att hantera avfall, ändring av detaljplan och fastställande av ny fastighetsgräns.

Överlåtelsen av 32:an medför att föreningen minskat från 76 bostadsrätter och 2 lokaler till 53 bostadsrätter. Antalet medlemmar ligger kvar på ca 70 eftersom samtliga bostadsrätter i 32:an ägts av en och samma innehavare, HSB Fastigheter i Karlskrona AB. Byggande av ny avfallsanläggning medför att fyra parkeringsplatser försvinner.

Särskild kommentar till årsredovisningen

Av årsredovisningen kan man få intrycket att föreningens kostnader för el, vatten, värme etc. inte minskat 2025 jämfört med 2024 trots försäljningen av 32:an. Denna redovisning beror på att 32:an avskildes från föreningen först i december 2025 och att alla fakturor fram till dess betalats av föreningen. Därefter har Vidingehem fakturerats för 32:ans del av kostnaderna och dessa intäkter finns redovisade under Övriga primära intäkter och ersättningar (Not 2). Föreningens faktiska kostnader har alltså varit lägre än de först förefaller ha varit.

Studie- och fritidsverksamhet

En av medlemmarna har ett särskilt ansvar för föreningens studie- och fritidsverksamhet. Ett tjugotal medlemmar har vid tre tillfällen deltagit i grill-, fika- och glöggträffar. Vid en guidad "Trädvandring" i Linnéparken i juni deltog fem medlemmar. På hösten genomfördes också en utbildningsträff för tioalet medlemmar som informerades om hur den hjärtstartare föreningen köpt in ska användas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

(Redovisningen begränsas till de senaste 10 åren.)

Årtal	Åtgärd
2016	Bygge av car-port med 5 platser.
2018	Byte av låssystem vid huvudentréerna samt bokningssystem för tvättstugorna.
2018	Obligatorisk energideklaration
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2020	Helmålning av tvättstugorna samt byte av golvmattor. Infravärmare i förrådslänga byts mot luftvärmepump.
2021	Samtliga lägenhetsdörrar kontrolleras och justeras vid behov för att vara täta mot trapphuset.
2021	Byte av styrsystem för värmen från utegivare till innegivare. Byte av termostatventiler på samtliga radiatorer. Installation av avluftare för radiatorvattnet.
2021	Installation av frånluftsvärmepump i 34:an för uppvärmning av radiator- och tappvatten i alla tre hus. Kompletterande OVK med anledning av förändring av ventilationssystemet.
2022	Underhållsspolning av avloppen. Tvättning av tegeltak på garage- och förrådsbyggnader.
2022	Installation av stolpar för laddning av el- och laddhybridbilar, 10 laddställen. Byte till armaturer för led-lampor i utebelysningen. Byte av belysningspollare.
2022	Byte av frånluftsfäktar i 32:an och 36:an
2023	Byte till led-belysning vid hissar samt till rörelsestyrd led-belysning i tvättstugorna. Byte till led-lampor i trapphusen och energibesparande rörelsestyrning.
2023	Obligatorisk kompletterande ventilationskontroll (OVK). Kontroll av skyddsrummet i 34:an, inköp av viss kompletterande utrustning.
2025	Västra Esplanaden 32 överläts den 2 juni 2025 till Vidingehem AB och samtidigt löser föreningen in samtliga bostadsrätter i byggnaden. Ägare var HSB Fastigheter AB.

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

Det är beslutat att genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i inledningen av 2026. Dessutom pågår upphandling av renovering och modernisering av hissarna liksom upphandling av renovering och uppdatering av undercentralen. I samband med arbeten med undercentralen kan det också bli aktuellt med ytterligare åtgärder för att minska beroendet av fjärrvärme. Föreningens avtal med Telenor om kollektivt bredbandsabonnemang löper ut på hösten 2026 och det är aktuellt att omförhandla avtalet alternativt att hitta ny operatör. Utöver detta kvarstår såsom tidigare redovisats ett växande behov att göra något åt tvättstugornas maskiner, liksom att bygga om garage till car-port och att utnyttja gräsytan mot Ringsberg till något vettigt. Och inte minst, vad ska föreningen göra av de ca 100 kvm yta som blir lediga i förråds- och garagelängan när de boende i 32:an tömt sina förråd? Det är också en fråga för kommande styrelse och stämma att planera för och besluta om.

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2026	Renovering av hissarna
2026	Renovering av Undercentralen
2026	Nytt bredbandsavtal
2027	Underhållsspolning av avloppen

Information till medlemmarna

Information till medlemmarna lämnas i huvudsak via Mitt HSB där styrelsens Informationsblad publiceras (8 ggr 2025) samt som Meddelande från styrelsen. Ett fåtal medlemmar som saknar dator får motsvarande information utskriven och utdelad i sina postlådor.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits .

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	226	261	257	296
Skuldsättning, kr/kvm	188	2 591	2 755	2 918	3 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	203	2 591	2 755	2 918	3 082
Räntekänslighet, %	0	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	249	196	191	192	179
Årsavgifter, kr/kvm	789	789	751	718	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	7	91	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	11 045	853	836	798	782
Nettoomsättning, tkr	3 534	3 923	3 755	3 669	3 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 892	179	473	173	698
Soliditet, %	95	61	60	58	57

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).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	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	7 943 985	0	-2 816 008	5 127 977
Underhållsfond, kr	5 207 754	0	190 831	5 398 585
S:a bundet eget kapital, kr	13 151 739	0	-2 625 177	10 526 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 939 715	179 039	-190 831	6 927 922
Årets resultat, kr	179 039	-179 039	7 891 519	7 891 519
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 118 754	0	7 700 688	14 819 441
S:a eget kapital, kr	20 270 493	0	5 075 511	25 346 003

* Under året har inbetalade insatser minskat med belopp 2 816 008 kr motsvarande insatser i V.Esplanaden 32 som överlåtits till Vidingehem AB.

Reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 169 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	7 118 753
Årets resultat, kr	7 891 519
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 819 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 819 441

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 534 107	3 923 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 000 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		40 534 107	3 923 189
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 069 609	-1 986 990
Underhåll enligt plan	Not 5	-56 169	-168 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-590 453	-479 525
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 770	-91 210
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-692 564	-692 564
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-27 727 335	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-31 270 900	-3 419 038
RÖRELSERESULTAT		9 263 207	504 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		84 286	38 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 548	-363 288
Övriga finansiella poster	Not 10	-11 736	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-58 998	-325 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 204 210	179 039
Skatt på årets resultat	Not 11	-1 312 691	0
ÅRETS RESULTAT		7 891 519	179 039



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	21 935 726	30 771 633
Pågående nyanläggningar	Not 13	6 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 942 476	30 771 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 942 976	30 772 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 365	149 075
Avräkningskonto HSB		1 356 960	791 368
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	50 638	50 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 458	140 510
Summa kortfristiga fordringar		1 666 421	1 131 437
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 100 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 100 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bank	Not 18	70 184	0
Summa kassa och bank		70 184	0
Summa omsättningstillgångar		4 836 605	2 331 437
SUMMA TILLGÅNGAR		26 779 581	33 103 570

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 127 977	7 943 985
Fond för yttre underhåll	5 398 585	5 207 754
<i>Summa bundet eget kapital</i>	10 526 562	13 151 739
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 927 922	6 939 715
Årets resultat	7 891 519	179 039
<i>Summa fritt eget kapital</i>	14 819 441	7 118 753
Summa eget kapital	25 346 003	20 270 492
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 190	688 777
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	688 777
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19688 777	11 229 806
Leverantörsskulder	251 298	184 729
Aktuell skatteskuld	Not 2051 295	12 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 216 851	452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22435 357	717 293
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 433 578	12 144 301
Summa skulder	1 433 578	12 833 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 779 581	33 103 570

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 263 207	504 151
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	692 564	692 564
Avyttring av mark	559 000	
Förlust vid avyttring V.Esplanaden 32	7 584 343	0
	18 099 114	1 196 715
Erhållen ränta	88 703	30 894
Erlagd ränta	-179 825	-358 701
Betald inkomstskatt	-1 312 691	0
Övriga poster	-11 736	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	16 683 565	868 908
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 191	-83 945
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-121 417	-63 545
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	16 588 339	721 418
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-6 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-11 229 806	-752 452
Ersättning för bostadsrätter som motsvarar insatser V.Esplanaden 32	-2 816 008	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-14 052 564	-752 452
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 535 775	-31 034
Likvida medel vid årets början	1 991 368	2 022 403
Likvida medel vid årets slut	4 527 144	1 991 368
	2 535 775	-31 034

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-3 337 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 008 122	3 473 736
Årsavgifter lokaler	24 159	57 984
Årsavgiftsrabatt december 2025	-222 961	0
Årsavgift TV/bredband	74 349	90 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	175 380	176 120
Hysesintäkt övrigt	2 880	3 200
Konsumtionsavgift el	0	1 596
Intäkt andrahandsupplåtelse	55 590	116 404
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 822	3 152
Övriga primära intäkter och ersättningar	412 766	709
	3 534 107	3 923 189

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Avyttring anläggningstillgång V. Esplanaden 32	37 000 000	0
	37 000 000	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-173 457	-128 545
El	-238 458	-235 104
Uppvärmning	-432 430	-455 773
Vatten	-241 945	-210 353
Renhållning	-155 193	-145 274
Bevakningskostnader	0	-1 875
TV, bredband, iptelefoni	-126 891	-133 013
Serviceavtal	-8 560	-8 399
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 860	-27 169
Förvaltningskostnader	-466 717	-418 805
Försäkringar	-45 159	-49 225
Fastighetsskatt	-142 074	-141 920
Övriga driftskostnader	-20 865	-31 534
	-2 069 609	-1 986 990

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-56 169	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-168 750
	-56 169	-168 750

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 620	-17 350
Övriga förvaltningskostnader	-243 246	-347 722
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 178	-286
Kostnader överlåtelse och panter	-6 498	-3 152
Föreningsverksamhet	-42 559	-38 609
Kontorsutrustning och -material	-615	-570
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 850	-5 850
Konsulter	-198 000	-10 501
Förbrukningsinventarier	-22 308	0
Medlemsavgifter HSB	-37 521	-36 580
Stämma och styrelse	-17 060	-18 906
	-590 453	-479 525

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-72 600	-63 500
Löner för anställda	-16 925	0
Övriga arvoden	-10 000	-8 400
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-22 165	-16 110
Utbildning	-9 880	0
	-134 770	-91 210
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-684 924	-684 924
Markanläggningar	-7 640	-7 640
	-692 564	-692 564
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-8 143 343	0
Utgifter för återköp av bostadsrätter	-19 583 992	0
	-27 727 335	0
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Förtidsinlösen av lån hos Handelsbanken	-11 736	0
	-11 736	0
Not 11 INKOMSTSKATT		
Inkomstskatt i samband med överlåtelse av V.Esplanaden 32	-1 312 691	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2115

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 719 489	49 719 489
Årets försäljning, utrangering byggnad	-14 298 991	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 284 900	3 284 900
Årets försäljning, utrangering mark	-559 000	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	76 401	76 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 222 799	53 080 790

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 286 237	-21 601 313
Årets försäljning, utrangering byggnad	6 714 648	0
Årets avskrivningar byggnader	-684 924	-684 924
Ingående avskrivningar markanläggningar	-22 920	-15 280
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 640	-7 640
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 287 073	-22 309 157

Utgående redovisat värde

21 935 726

30 771 633

Redovisade värden byggnader	19 163 985	27 433 252
Redovisade värden mark	2 725 900	3 284 900
Redovisade värden markanläggningar	45 841	53 481

Fastighetsbeteckning: Kräftan 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		57 000 000	18 000 000	75 000 000	84 400 000
Lokaler		308 000	802 000	1 110 000	1 784 000
		57 308 000	18 802 000	76 110 000	86 184 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	41 958 000	41 958 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	41 958 000	41 958 000

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, hydrauldrivenhet, byte personhiss	6 750	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 750	0

Pågående nyanläggningar avser byte personhiss och planeras vara klart i juli 2026 till en total utgift av 920 tkr
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år

		2025-12-31	2024-12-31		
Not 14	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 15	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	50 638	50 484		
		50 638	50 484		
Not 16	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetalad försäkring	41 379	50 564		
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 189	33 258		
	Upplupna ränteintäkter	5 115	9 532		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 775	47 156		
		214 458	140 510		
Not 17	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-04		
	Placering HSB 6 mån				
		3 100 000	600 000		
		0	600 000		
		3 100 000	1 200 000		
Not 18	BANK				
	Handelsbank	70 184	0		
		70 184	0		
Not 19	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
			Nästa års		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB	1,73%	2026-03-01	688 777	189 339
				688 777	189 339
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
	Nästa års amortering av långfristig skuld				0
	Lån som ska konverteras inom ett år				688 777
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				688 777
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,73%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				757 356
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 20	AKTUELL SKATTESKULD				
	Årets beräknade skatteskuld			51 294	12 018
	Slutskatteskuld föregående år			1	4
				51 295	12 022
Not 21	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
	Mervärdeskatt			946	452
	Övriga kortfristiga skulder			5 905	0
				6 851	452

	2025-12-31	2024-12-31
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	57 700	41 400
Upplupna sociala avgifter	16 008	10 887
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 126	91 968
Upplupna räntekostnader	1 225	49 502
Upplupen revision	15 795	14 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 463	483 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 041	25 668
	435 357	717 293

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Perarne Petersson	 Cecilia Liljenrud	 Daniel Janlöv
..... Lena Janlöv	 Martin Niklas Andersson	 Andreas Petersson
..... Åsa Ring		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Louise Ljungryd Revisor vald av föreningsstämman	Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spetsamossen i Växjö, org.nr. 769601-1084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spetsamossen i Växjö 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 Bostadsrättsförening Spetsamossen i Växjö 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lousie Ljungryd
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Perarne Petersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:41:29



Lena Janlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:09:48



Cecilia Liljenrud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:52:21



Daniel Janlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:32:02



Martin Niklas Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:07:11



Åsa Ring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:03:41



Andreas Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:40:23



Louise Ljungryd

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:37:06



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:32:15



Revisionsberättelse 2025

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

Louise Ljungryd

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:28:24



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:31:02



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.