

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF RAGNHILDSBORG

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0486 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 1	1963-11-22	1980
Trädgården 2	1963-11-22	1979
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig & Volante Underwriting AB. 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
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 672
125	garageplatser	1 875
189	p-platser	0
1	övriga lokaler - bl. a. föreningslokal, gym	627
Totalt 513 objekt		**24 174**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 48 st 3 rok, 112 st 4 rok, 18 st 5 rok, 10 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Wickman	Ordförande
Thomas Lidström	Ledamot
Isak Lahdo	Ledamot
Cecilia Therése Bergström	Ledamot
Jonny Remmo	Ledamot
Johannes Masud	Ledamot
Vladimir Smiljkovic	Ledamot
Linda Asmar Yakoub	Ledamot
Daniella Westerlund	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Wickman, Johannes Masud och Vladimir Smiljkovic.

Revisorer har varit: Gunilla Andir vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl Göran Wikholm (sammankallande), Håkan Svahn ochMagnus Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var beslut om att anta nya stadgar.
Stämman beslutade att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-21.

Under hela 2025 fortsatte takrenoveringarna med ny takentreprenör.
Takrenoveringen har genomförts etappvis där första etappen, som hade det mest akuta behovet, genomfördes av en takentreprenör redan under februari 2024. Den takentreprenören gjorde dock ett fatalt misstag som innebar att regnvatten togs sig in i flera lägenheter och orsakade omfattade vattenskador. Orsaken till skadorna åtgärdades omgående men det efterföljande arbetet och merkostnaderna som drabbat föreningen är omfattande. Föreningen har en pågående rättsprocess mot den första takentreprenören i vilken föreningen yrkar ersättning på ca 1 000 000 kr. Föreningen har anlitat HSB:s juristavdelning i denna process.

Samtliga tegeltak på föreningens 54 bostadsbyggnader kommer att ha renoverats fram till april 2026. Det återstod endast 9 tak vid årsskiftet 2025/2026 som kommer färdigställas under våren 2026.

Under året har föreningen även upphandlat nytt fastighetsförvaltningsavtal tillika ekonomisk förvaltare och valet föll på att vi stannar kvar hos HSB Södertälje. Det nya avtalet är dock mer omfattande än tidigare och innebär i stort att HSB åtar sig fler uppgifter än tidigare såsom drift och kontroll av våra undercentraler (värme och vatten), ventilationskontroller, utökad mark- och växtlighetsskötsel, kontinuerlig rondering av området och våra byggnader med tillbehör såsom belysning, tvättstugor, återvinningsrum med mera. Avtalet med HSB kommer successivt implementeras och därmed ersätta övriga avtal föreningen har och haft med andra leverantörer genom åren. Vi hoppas att alla medlemmar kommer märka en skillnad i vårt område och fortsätter bidra till en god stämning oss alla emellan.

Under året har föreningen även gjort följande:
Antagit nya stadgar enligt HSBs Normalstadgar 2023.
Sagt upp avtal med fastighetsjour & störningsjour. Fastighetsjouren övertas av HSB medans störningsjouren utgår helt.
För föreningen och föreningens medlemmar har vi anslutit oss till och startat upp **Grannsamverkan**. Grannsamverkan handlar om att medlemmar samverkar för att förebygga brott.
Flera medlemmar har även Nattvandrat vilket vi ser mycket positivt på - vi hoppas att detta kan fortsätta vara en aktivitet vi gör tillsammans för att skapa ett tryggare bostadsområde.
I samband med Grannsamverkan & Nattvandrarna genomfördes också flera medlemsmöten tillsammans med representanter från polisen och kommunen.
Vi har utökat belysningen i området för att skapa en tryggare miljö.
Vi har stängt vår Snickeriverkstad permanent m b a lågt engagemang och oreda i lokalen.
Bytt samtliga vakuumklockor i våra ventilations- och avloppssystem.
Fortsatt följa och agera på vår trädvårdsplan i vilken det framgår vilka träd som är friska och vilka som behöver åtgärdas.
Som tidigare har vi även genomfört våra 2 "kvartersdagar" och ett sedvanligt informationsmöte under året.

Vad händer under 2026:
Implementering av vårt nya fastighetsförvaltningsavtal
Utbyte av samtliga papperskorgar i området
Slutförandet av takrenoveringen
Genomgång av föreningens samtliga gemensamhetslokaler såsom tvättstugor, samlingslokal, gym, trädgårdsförråd och snickeri
Utbyte alternativt renovering av tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt manglar
Besiktning av avlopps- och radiatorstammar
Besiktning av fastigheternas träkonstruktioner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Beror på ovannämnda besiktningsutfall
Vår underhållsplan stipulerar f n inga större åtgärder under perioden

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 322 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 326.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	254	223	215	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 308	1 723	1 781	1 839	2 061
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 690	1 921	1 987	2 052	2 299
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	215	202	199	182	173
Årsavgifter, kr/kvm	724	690	657	638	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	86	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	728	699	682	628	620
Nettoomsättning, tkr	17 134	16 439	15 857	15 152	14 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	768	2 931	2 377	2 172	2 698
Soliditet, %	33	47	46	44	40

Förklaring till nyckeltal finns i not 1.

*Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage samt övriga lokaler medräknas. Nyckeltal som inkluderar totalytan har därför räknats om för tidigare år.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	11 740 700	0	0	11 740 700
Underhållsfond, kr	10 077 969	0	-123 162	9 954 807
S:a bundet eget kapital, kr	**21 818 669**	**0**	**-123 162**	**21 695 507**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 818 930	2 931 403	123 162	20 873 495
Årets resultat, kr	2 931 403	-2 931 403	767 713	767 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**20 750 333**	**0**	**890 875**	**21 641 208**
S:a eget kapital, kr	**42 569 002**	**0**	**767 713**	**43 336 715**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 162 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	20 750 333
Årets resultat, kr	767 713
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**21 641 208**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**21 641 208**

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	17 134 331	16 439 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 707	457 504
Summa Rörelseintäkter		**17 596 038**	**16 896 883**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 762 029	-10 843 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 178	-344 528
Personalkostnader	Not 6	-548 435	-518 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 840 690	-1 858 569
Summa Rörelsekostnader		**-15 499 332**	**-13 565 529**
Rörelseresultat		**2 096 705**	**3 331 354**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 062	142 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 335 054	-542 849
Summa Finansiella poster		**-1 328 992**	**-399 951**
Resultat efter finansiella poster		**767 713**	**2 931 403**
Resultat före skatt		**767 713**	**2 931 403**
Årets resultat		**767 713**	**2 931 403**

Dokument-ID 092221155557578002162 Signerat AW, CTB, JM, IL, TL, HW, DWL, VS, LAY, JR, GA, KE

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	76 554 652	78 366 218
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	152 554	181 679
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	38 058 712	4 885 324
Summa Materiella anläggningstillgångar		**114 765 918**	**83 433 221**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**114 766 418**	**83 433 721**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 552	66 614
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 077 627	2 131 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	758 299	878 356
Summa Kortfristiga fordringar		**14 896 478**	**3 076 799**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	695	3 648 850
Summa Kassa och bank		**695**	**3 648 850**
Summa Omsättningstillgångar		**14 897 173**	**6 725 649**
Summa Tillgångar		**129 663 591**	**90 159 369**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		9 954 807	10 077 969
Summa Bundet eget kapital		**21 695 507**	**21 818 669**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 873 495	17 818 930
Årets resultat		767 713	2 931 403
Summa Fritt eget kapital		**21 641 208**	**20 750 333**
Summa Eget kapital		**43 336 715**	**42 569 002**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	66 670 363	25 401 544
Summa Långfristiga skulder		**66 670 363**	**25 401 544**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 309 134	16 240 337
Leverantörsskulder		3 289 074	3 418 735
Skatteskulder		103 465	141 175
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	192 136	184 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 762 704	2 203 622
Summa Kortfristiga skulder		**19 656 513**	**22 188 823**
Summa Skulder		**86 326 876**	**47 590 367**
Summa Eget kapital och skulder		**129 663 591**	**90 159 369**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 096 705	3 331 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 840 690	1 858 569
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 840 690**	**1 858 569**
Erhållen ränta	6 062	150 288
Erlagd ränta	-1 167 951	-536 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 775 506**	**4 803 267**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	125 848	-165 720
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	231 790	2 677 586
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**357 638**	**2 511 866**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 133 144**	**7 315 133**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-33 173 388	-9 310 334
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-33 173 388**	**-9 310 334**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	38 337 616	-1 412 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**38 337 616**	**-1 412 384**
Årets kassaflöde	**8 297 372**	**-3 407 584**
Likvida medel vid årets början	**5 776 885**	**9 184 469**
Likvida medel vid årets slut	**14 074 257**	**5 776 885**

Dokument-ID 092221155557578002162 Signerat AW, CTB, JM, IL, TL, HW, DWL, VS, LAY, JR, GA, KE

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	35228 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 696 744	14 949 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 172 770	1 181 760
	Hyror förbrukningsbaserad	46 193	76 924
	Hyror övrigt	0	10 400
	Övriga primära intäkter	223 859	263 014
	Summa Bruttoomsättning	**17 139 566**	**16 481 434**
	Hyresbortfall	-5 235	-42 055
	Summa	**-5 235**	**-42 055**
	Summa Nettoomsättning	**17 134 331**	**16 439 379**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	461 707	390 756
	Övriga sekundära intäkter	0	66 748
	Summa Övriga rörelseintäkter	**461 707**	**457 504**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-905 524	-789 587
	Snö och halk-bekämpning	-280 770	-424 624
	Reparationer	-398 093	-296 855
	Planerat underhåll	-543 162	-289 049
	Försäkringsskador	-2 531 369	-1 454 305
	El	-521 140	-520 548
	Uppvärmning	-3 541 671	-3 512 301
	Vatten	-1 130 580	-852 104
	Sophämtning	-457 146	-434 132
	Fastighetsförsäkring	-664 341	-563 772
	Kabel-TV och bredband	-430 608	-395 088
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 341 672	-1 279 090
	Övriga driftkostnader	-15 953	-32 457
	Summa Driftskostnader	**-12 762 029**	**-10 843 911**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 969	-35 408
	Administrationskostnader	-92 798	-58 176
	Extern revision	-34 050	-26 425
	Konsultkostnader	-21 688	-61 813
	Medlemsavgifter	-64 400	-64 400
	Föreningsverksamhet	-68 583	-39 005
	Övriga förvaltningskostnader	-37 691	-59 301
	Summa Övriga externa kostnader	**-348 178**	**-344 528**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-258 390	-249 174
	Revisionsarvode	-7 000	-6 500
	Övriga arvoden	-38 600	-29 944
	Löner och övriga ersättningar	-110 100	-108 396
	Sociala avgifter	-134 345	-124 507
	Summa Personalkostnader	**-548 435**	**-518 521**

Dokument-ID 09222115557578002162 Signerat AW, CTB, JM, IL, TL, HW, DWL, VS, LAY, JR, GA, KE

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 216 238	87 042 965
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 385 330	23 385 330
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	489 951	489 951
	Årets investeringar	0	4 664 915
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-491 642
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**115 091 519**	**115 091 519**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-36 725 301	-35 387 498
	Årets avskrivningar	-1 811 566	-1 829 445
	Återförda avskrivningar	0	491 642
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-38 536 866**	**-36 725 301**
	Utgående redovisat värde	**76 554 652**	**78 366 218**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 219 000	200 219 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 679 000	3 790 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 170 000	111 370 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 503 000	5 000 000
Summa	**308 571 000**	**320 379 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	80 820 300	64 646 200
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**80 820 300**	**64 646 200**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	884 660	884 660
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**884 660**	**884 660**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-702 981	-673 857
	Årets avskrivningar	-29 124	-29 124
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-732 106**	**-702 981**
	Utgående redovisat värde	**152 554**	**181 679**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 885 324	239 906
	Årets investeringar	33 173 388	9 310 334
	Omklassificering till byggnad	0	-4 664 916
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**38 058 712**	**4 885 324**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	14 073 562	2 128 035
	Övriga fordringar	4 065	3 794
	Summa Övriga fordringar	**14 077 627**	**2 131 829**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	694 476	655 166
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 823	223 190
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**758 299**	**878 356**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	695	0
	SBAB	0	3 648 850
	Summa Kassa och bank	**695**	**3 648 850**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek	3,15%	2030-01-16	10 414 953	371 884
Nordea Hypotek	3,14%	2029-11-21	3 518 500	113 500
Nordea Hypotek	3,40%	2030-02-20	9 850 000	200 000
Nordea Hypotek	3,11%	2030-06-19	9 900 000	200 000
Nordea Hypotek	2,71%	2028-09-20	14 733 000	400 000
Nordea Hypotek	3,05%	2028-11-15	10 000 000	200 000
Nordea Hypotek	0,95%	2026-10-15	11 503 750	407 000
SBAB Bank AB	1,94%	2027-02-12	10 059 294	320 000
			79 979 497	**2 212 384**

Långfristig del	66 670 363
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 805 384
Lån som ska konverteras inom ett år	11 503 750
Kortfristig del	13 309 134
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 212 384
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 849 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	16 455	19 785
Källskatt	115 508	96 888
Inre fond	36 436	39 846
Övriga kortfristiga skulder	23 737	28 436
Summa Övriga skulder	**192 136**	**184 955**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 412 123	1 349 065
Upplupna räntekostnader	236 919	69 816
Övriga upplupna kostnader	1 113 662	784 741
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 762 704**	**2 203 622**

Denna årsredovisning upprättades 2026-05-13. 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 Bostadsrättsförening Ragnhildsborg i Södertälje

Org.nr 715600-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ragnhildsborg i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ragnhildsborg i Södertäljes 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557578056502 Signerat GA, KE

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 Ragnhildsborg i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andir
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557578056502 Signerat GA, KE

Årsredovisning 2025

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

Anders Wickman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:23:09

Cecilia Therése Bergström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:01:06

Johannes Masud
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:23:50

Isak Lahdo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:16:56

Thomas Lidström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:13:17

Herta Wassgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:16:18

Daniella Westerlund Lopez
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:22:33

Vladimir Smiljkovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:46:02

Linda Asmar Yakoub
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:43:30

Jonny Remmo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:55:46

Gunilla Andir
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 20:17:13

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:41:40

Revisionsberättelse 2025

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

Gunilla Andir
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 20:26:29

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:40:13

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.