







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 43 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 003 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 243 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 814 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Nunnan i Arboga

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 43 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 003 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 243 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 814 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nunnan i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1459 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Munken 4, Nunnan 1	1953-01-01	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
18	garageplatser	248
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 672
5	p-platser	0
Totalt 71 objekt		**2 920**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 36 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Davis Cruz Santos	Ordförande	2023-04-24
Ann-Lis Blomqvist	Ledamot	2023-04-24
Lars Johansson	Ledamot	2008-03-26
Lola Lejongård	Ledamot	2023-04-24
Tommy Pehrsson	HSB-Ledamot	2008-03-26
Mats Carlsson	Ledamot	2016-04-26
Johanna Blomander	Ledamot	2023-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Davis Cruz Santos, Johanna Blomander och Lars Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johansson, Mats Carlsson, Johanna Blomander och Davis Cruz Santos.

Revisorer har varit: Börje Blomkvist med Eva Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Davis Cruz Santos som sammankallande och Lars Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Tommy Persson som ordinarie och Lars Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05 på HSB-kontoret, Kapellgatan 2. På stämman deltog X röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-07-02.

Under året har föreningen bytt fjärrvärmeundercentral samt installerat porttelefoner.

En övrig kostnad på 1 532 803 kr har uppkommit pga. att föreningen under året har betalat för varor och tjänster som inte har erhållits. Kostnaden belastar årets resultat och redovisas som en övrig kostnad, not 4. Till följd av händelsen har föreningens likviditet blivit ansträngd och som kortsiktig lösning har föreningen i januari 2026 behövt uppta ett lån på 800 000 kr. Det är i nuläget oklart om föreningen kommer erhålla någon ekonomisk ersättning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Tak
2018	Garageportar
2020	Lägenhetsdörrar
2025	Porttelefoner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större åtgärder planerade.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	43	92	131	123	161
Skuldsättning, kr/kvm	2 003	2 019	2 048	2 069	2 090
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 189	2 206	2 228	2 250	2 273
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	243	237	226	216	214
Årsavgifter, kr/kvm	814	791	760	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	96	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	763	739	726	692	687
Nettoomsättning, tkr	2 228	2 159	2 101	2 012	1 977
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 671	49	161	74	132
Soliditet, %	1	21	21	19	18

Upplysningar vid förlust

Till följd av den händelse som beskrivs i Väsentliga händelser under året har föreningen behövt uppta ett lån på 800 000 kr i januari 2026 för att på kort sikt finansiera sina finansiella åtaganden. För långsiktig finansiering av föreningens finansiella åtaganden beslutades om en avgiftshöjning med 3,5% 2026-01-01 samt ytterligare en höjning med 10% fr o m 2026-07-01.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 497 378 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m2.

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	67 530	0	0	67 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 319 221	0	195 000	1 514 221
S:a bundet eget kapital, kr	**1 386 751**	**0**	**195 000**	**1 581 751**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	336 849	48 507	-195 000	190 356
Årets resultat, kr	48 507	-48 507	-1 671 496	-1 671 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**385 356**	**0**	**-1 866 496**	**-1 481 140**
S:a eget kapital, kr	**1 772 107**	**0**	**-1 671 496**	**100 611**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	385 356
Årets resultat, kr	-1 671 496
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 481 140**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 481 140**

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	2 228 333	2 158 801
Summa Rörelseintäkter		**2 228 333**	**2 158 801**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 658 425	-1 616 384
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 710 509	-83 270
Personalkostnader	Not 5	-92 723	-81 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-263 439	-221 057
Summa Rörelsekostnader		**-3 725 096**	**-2 001 749**
Rörelseresultat		**-1 496 764**	**157 051**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 168	36 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-178 900	-144 974
Summa Finansiella poster		**-174 732**	**-108 544**
Resultat efter finansiella poster		**-1 671 496**	**48 507**
Resultat före skatt		**-1 671 496**	**48 507**
Årets resultat		**-1 671 496**	**48 507**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 113 958	6 526 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 113 958**	**6 526 072**
Summa Anläggningstillgångar		**7 113 958**	**6 526 072**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 987	0
Aktuell skattefordran		4 384	3 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	286 625	1 676 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 932	68 544
Summa Kortfristiga fordringar		**392 928**	**1 749 256**
Summa Omsättningstillgångar		**392 928**	**1 749 256**
Summa Tillgångar		**7 506 886**	**8 275 327**

Dokument-ID 092221155557579330700 Signerat DCS, AB, LL, JB, TP, LGJ, MK, BB, TL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 530	67 530
Fond för yttre underhåll		1 514 221	1 319 221
Summa Bundet eget kapital		**1 581 751**	**1 386 751**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		190 356	336 849
Årets resultat		-1 671 496	48 507
Summa Ansamlad förlust		**-1 481 140**	**385 356**
Summa Eget kapital		**100 610**	**1 772 106**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 908 773	4 642 223
Summa Långfristiga skulder		**4 908 773**	**4 642 223**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		939 684	1 251 918
Leverantörsskulder		393 285	50 048
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	315 441	286 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	849 093	272 636
Summa Kortfristiga skulder		**2 497 503**	**1 860 998**
Summa Skulder		**7 406 276**	**6 503 221**
Summa Eget kapital och skulder		**7 506 886**	**8 275 327**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 496 764	157 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	263 439	221 057
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**263 439**	**221 057**
Erhållen ränta	4 168	36 430
Erlagd ränta	-176 979	-139 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 406 136**	**274 959**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 059	59 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	946 817	-68 590
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**908 758**	**-8 901**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-497 378**	**266 058**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-851 325	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-851 325**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 684	-60 684
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-45 684**	**-60 684**
Årets kassaflöde	**-1 394 387**	**205 374**
Likvida medel vid årets början	**1 654 255**	**1 448 881**
Likvida medel vid årets slut	**259 868**	**1 654 255**

Dokument-ID 092221155557579330700 Signerat DCS, AB, LL, JB, TP, LGJ, MK, BB, TL

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	
Genomsnittlig avskrivningsprocent byggnad:	2,2 %

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	642 108 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 175 468	2 112 252
	Hyror lokaler	5 400	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 908	61 632
	Hyror övrigt	1 200	600
	Övriga primära intäkter	17 890	8 916
	Summa Bruttoomsättning	**2 261 866**	**2 189 400**
	Hyresbortfall	-9 234	-6 300
	Avsatt till inre fond	-24 299	-24 299
	Summa	**-33 533**	**-30 599**
	Summa Nettoomsättning	**2 228 333**	**2 158 801**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-624 347	-596 350
	Snö och halk-bekämpning	-3 095	-16 550
	Reparationer	-52 742	-56 507
	Planerat underhåll	0	0
	El	-39 977	-41 500
	Uppvärmning	-484 051	-477 429
	Vatten	-186 558	-173 821
	Sophämtning	-77 509	-72 910
	Fastighetsförsäkring	-48 163	-46 311
	Kabel-TV och bredband	-81 525	-74 085
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 459	-55 965
	Övriga driftkostnader	0	-4 956
	Summa Driftskostnader	**-1 658 425**	**-1 616 384**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-106 376	0
	Administrationskostnader	-20 146	-39 597
	Extern revision	-14 500	-13 500
	Medlemsavgifter	-20 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-6 415	-5 592
	Övriga förvaltningskostnader	-1 543 073	-4 581
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 710 509**	**-83 270**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-49 467	-40 600
	Revisionsarvode	-5 000	-4 500
	Övriga arvoden	-20 000	-20 000
	Sociala avgifter	-18 256	-15 939
	Summa Personalkostnader	**-92 723**	**-81 039**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-263 439	-221 057
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-263 439**	**-221 057**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 672	35 727
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	496	703
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 168**	**36 430**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-178 834	-144 823
	Övriga räntekostnader	-66	-151
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-178 900**	**-144 974**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 501 224	11 501 224
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 200	150 200
	Årets investeringar	851 325	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**12 502 749**	**11 651 424**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 125 352	-4 904 295
	Årets avskrivningar	-263 439	-221 057
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 388 791**	**-5 125 352**
	Utgående redovisat värde	**7 113 958**	**6 526 072**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	13 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	151 000	185 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 343 000	3 675 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	272 000	229 000
	Summa	**19 166 000**	**17 689 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	7 096 810	7 096 810
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**7 096 810**	**7 096 810**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	259 868	1 654 255
	Övriga fordringar	26 757	22 626
	Summa Övriga fordringar	**286 625**	**1 676 881**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,51%	2030-09-01	1 191 234	13 272
Stadshypotek AB	3,35%	2029-09-01	936 748	0
Stadshypotek AB	3,35%	2029-09-01	1 306 020	15 232
Stadshypotek AB	4,29%	2027-09-01	1 511 455	8 180
Stadshypotek AB	1,54%	2026-10-30	903 000	0
			5 848 457	**36 684**

Långfristig del	4 908 773
Nästa års amortering av långfristig skuld	36 684
Lån som ska konverteras inom ett år	903 000
Kortfristig del	939 684
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	36 684
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	146 736
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	40 590	35 468
Inre fond	274 550	250 928
Övriga kortfristiga skulder	301	0
Summa Övriga skulder	**315 441**	**286 396**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	182 901	167 585
Upplupna räntekostnader	19 547	17 626
Övriga upplupna kostnader	646 645	87 425
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**849 093**	**272 636**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av föreningens ansträngda ekonomi så har ett lån på 800 000 kr upptagits i januari 2026.
Styrelsen har beslutat om en avgifthöjning på 3,5% fr.o.m. 2026-01-01 samt ytterligare en höjning med 10% fr.o.m. 2026-07-01.
Föreningen har anlitat en advokat för att reda ut avtalsproblematiken som råder.

Dokument-ID 092221155575793307OO Signerat DCS, AB, LL, JB, TP, LGJ, MK, BB, TL

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nunnan i Arboga, org.nr. 778500-1459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nunnan i Arboga 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på händelsen som beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret, där det beskrivs att föreningen har belastats med kostnader för varor och tjänster som inte har erhållits. Ytterligare upplysningar om effekter till följd av händelsen lämnas i Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

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 respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nunnan i Arboga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ordförande Davis Cruz Santos ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av upplysning i förvaltningsberättelsen, under rubriken Väsentliga händelser under året, har föreningens resultat belastats med kostnader som uppgår till 1 532 803 kr för varor och tjänster som det bedöms osäkert att föreningen har erhållit.

Styrelsens ordförande har genom aktiebolaget Alltech IT Konsult i Sverige AB, där han är verklig huvudman, fakturerat föreningen merparten av ovan nämnda belopp och till övervägande del har han i sin roll som styrelseledamot i föreningen ensam attesterat fakturorna. Alltech IT Konsult i Sverige AB har inte kunnat uppvisa avtalshandlingar eller i övrigt uppvisa underlag som styrker rätten att fakturera. Föreningen har anlitat advokat som i egenskap av ombud för föreningen har upprättat en polisanmälan.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro
Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Blomkvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nunnan i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjäns i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557579330700***

Davis Cruz Santos
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 14:19:54

Ann-Lis Blomkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 10:40:54

Lola Lejongård
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 12:59:48

Johanna Blomander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 14:58:34

Tommy Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:03:00

Lars Gunnar Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 10:33:37

Mats Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 12:55:53

Börje Blomkvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 12:57:43

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 09:51:47

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nunnan i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557579527896***

Börje Blomkvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 13:01:18

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 09:51:23

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.