



## Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Bo Klok Tomtebo 2 med säte i UMEÅ org.nr. 769607-7002 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Forskarlen 1    | 2002-01-01    | 2002                 |
| Vattenhästen 1  | 2002-01-01    | 2002                 |
| Totalt 2 objekt |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 60               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 643                    |
| Totalt 60 objekt |                                       | 3 643                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 21 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Anton Hammarström | Ordförande | 2025-05-12 |            |
| Anton Hammarström | Ledamot    | 2024-06-03 |            |
| Jenny Jörnback    | Ordförande | 2024-06-03 | 2025-05-12 |
| Lena Wikström     | Ledamot    | 2022-06-30 |            |
| Anna Olsson       | Ledamot    | 2022-06-30 | 2025-05-12 |
| Sara Enkvist      | Ledamot    | 2025-05-12 |            |
| Annika Molin      | Ledamot    | 2023-08-14 |            |
| Christian Elffors | Suppleant  | 2025-05-12 |            |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Wikström, Anna Olsson, Sara Enkvist, Annika Molin och Anton Hammarström.

Revisorer har varit: Anna-Maria Christiansson, Borevision AB samt Eeva-Riitta Salminen som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Linda Andersson Mäkelä (sammankallande) och Luka Anic, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållplanen revideras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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 2025-08-25.

### De senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                              |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016  | Uppgradering av bredbandskapacitet från 100 mbit/s till 1000 mbit/s och bytt ut björkar utmed gatan |
| 2017  | Genomfört OVK                                                                                       |
| 2017  | Byte av plank mellan uteplatser                                                                     |
| 2018  | Byte av cirkulationspump för värme                                                                  |
| 2019  | Tätning av förråds- och lägenhetsdörrar                                                             |
| 2019  | Nya överliggare loftgångar                                                                          |
| 2019  | Plank vid parkeringar utbytta                                                                       |
| 2019  | Förråds- och soprumsdörrar målade                                                                   |
| 2021  | Påbörjat målning av fasader                                                                         |
| 2022  | Slutfört målning av samtliga fastigheter. Bytt ut samtliga motorvärmare till z-park laddstolpar.    |
| 2024  | OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                                                             |
| 2025  | Inköp av cykelställ                                                                                 |
| 2025  | Spolning av hängrännor                                                                              |

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

| Årtal | Åtgärd                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Spolning av stammar                                              |
| 2026  | Reparation och underhålla av loftgångar, fönsterfoder och staket |
| 2027  | OVK                                                              |

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 252   | 154   | 200   | 272   | 302   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 381 | 8 426 | 8 471 | 8 818 | 8 954 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 381 | 8 426 | 8 471 | 8 818 | 8 954 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 9     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 271   | 266   | 262   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 101 | 1 012 | 1 018 | 885   | 885   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 94    | 100   | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 108 | 1 080 | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 037 | 3 935 | 3 723 | 3 660 | 3 665 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -47   | -406  | -272  | -584  | 211   |
| Soliditet, %                           | 34    | 32    | 34    | 34    | 34    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Föreningens kassaflöde är positivt med +732 773 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 252 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 13 131 000                 | 0                                                                      | 0                         | 13 131 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 084 379                  | 0                                                                      | 86 000                    | 1 170 379                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>14 215 379</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>86 000</b>             | <b>14 301 379</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 285 868                  | -406 049                                                               | -86 000                   | 1 793 819                  |
| Årets resultat, kr                    | -406 049                   | 406 049                                                                | -46 662                   | -46 662                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 879 819</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-132 662</b>           | <b>1 747 157</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 095 198</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-46 662</b>            | <b>16 048 536</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 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 | 1 879 819        |
| Årets resultat, kr                                  | -46 662          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -86 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 747 157</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 747 157</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 037 469                | 3 934 869                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 4 037 469                | 3 934 869                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 084 680               | -2 029 297               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -124 834                 | -175 998                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -162 270                 | -150 043                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -965 929                 | -965 929                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 337 713               | -3 321 266               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 699 756                  | 613 603                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 14 206                   | 44 712                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -760 624                 | -1 064 364               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -746 418                 | -1 019 652               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -46 662                  | -406 049                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -46 662                  | -406 049                 |
| Årets resultat                                                              |       | -46 662                  | -406 049                 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 9 | 43 635 170 | 44 601 099 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 43 635 170 | 44 601 099 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 43 635 170 | 44 601 099 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 8 216     | 5 807     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 2 012 088 | 1 286 995 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 73 457    | 91 121    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 093 760 | 1 383 923 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |         |         |
|---------------------------------|--------|---------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 529 573 | 518 868 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 529 573 | 518 868 |

Kassa och bank

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank              | Not 13 | 1 029 671 | 1 026 905 |
| Summa Kassa och bank        |        | 1 029 671 | 1 026 905 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 3 653 004 | 2 929 696 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 47 288 174 | 47 530 795 |
|------------------|--|------------|------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |            |            |
| Medlemsinsatser            | 13 131 000 | 13 131 000 |
| Fond för yttre underhåll   | 1 170 379  | 1 084 379  |
| Summa Bundet eget kapital  | 14 301 379 | 14 215 379 |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |            |            |
| Balanserat resultat        | 1 793 819  | 2 285 868  |
| Årets resultat             | -46 662    | -406 049   |
| Summa Fritt eget kapital   | 1 747 157  | 1 879 819  |
| Summa Eget kapital         | 16 048 536 | 16 095 198 |

Skulder

|                                                 |                 |            |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                 |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 144 534 000 | 13 795 159 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 4 534 000       | 13 795 159 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                 |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 25 998 970      | 16 901 811 |
| Leverantörsskulder                              | 130 180         | 156 330    |
| Skatteskulder                                   | 13 190          | 9 536      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15660       | 10 391     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16562 638   | 562 369    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 26 705 638      | 17 640 437 |
| Summa Skulder                                   | 31 239 638      | 31 435 596 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 47 288 174      | 47 530 795 |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 699 756                  | 613 603                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 965 929                  | 965 929                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>965 929</b>           | <b>965 929</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 14 373                   | 45 872                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -786 877                 | -1 041 696               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>893 181</b>           | <b>583 708</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 9 298                    | -36 254                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -5 706                   | 29 393                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>3 592</b>             | <b>-6 861</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>896 773</b>           | <b>576 847</b>           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -164 000                 | -164 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-164 000</b>          | <b>-164 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>732 773</b>           | <b>412 847</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 801 934</b>         | <b>2 389 088</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 534 708</b>         | <b>2 801 934</b>         |

**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 | 1904 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 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 588 960                | 3 484 565                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 220 565                  | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 201 880                  | 201 609                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 7 620                    | 233 057                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | -280                     | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                     | 18 724                   | 15 638                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 037 469</b>         | <b>3 934 869</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 037 469</b>         | <b>3 934 869</b>         |

I årsavgiften ingår värme och vatten

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -203 621                 | -169 447                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -130 599                 | -162 696                 |
|       | Reparationer                         | -144 629                 | -157 437                 |
|       | Försäkringsskador                    | -15 375                  | 0                        |
|       | El                                   | -279 898                 | -294 399                 |
|       | Uppvärmning                          | -478 181                 | -448 541                 |
|       | Vatten                               | -229 122                 | -227 551                 |
|       | Sophämtning                          | -170 383                 | -150 586                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -113 340                 | -105 671                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -216 091                 | -215 169                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -103 440                 | -97 800                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-2 084 680</b>        | <b>-2 029 297</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -47 717                  | -47 936                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -33 501                  | -10 382                  |
|       | Administrationskostnader              | -17 349                  | -43 632                  |
|       | Extern revision                       | -22 168                  | -18 030                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -3 300                   | -1 800                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -800                     | -54 218                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-124 834</b>          | <b>-175 998</b>          |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | 0                        | 0                        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -108 870                 | -115 300                 |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -4 000                   | 0                        |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -11 250                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -38 150                  | -34 743                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-162 270</b>          | <b>-150 043</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -928 914                 | -928 914                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -37 015                  | -37 015                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-965 929</b>          | <b>-965 929</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 14 206                   | 44 712                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>14 206</b>            | <b>44 712</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -760 260                 | -1 064 275               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -364                     | -89                      |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-760 624</b>          | <b>-1 064 364</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 52 448 468         | 52 448 468         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 3 800 000          | 3 800 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 712 242            | 712 242            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>56 960 710</b>  | <b>56 960 710</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -12 359 611        | -11 393 682        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -965 929           | -965 929           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-13 325 540</b> | <b>-12 359 611</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>43 635 170</b>  | <b>44 601 099</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 53 200 000         | 46 600 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 12 600 000         | 10 770 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>65 800 000</b>  | <b>57 370 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 39 394 000         | 39 394 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>39 394 000</b>  | <b>39 394 000</b>  |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 975 464          | 1 256 161          |
|        | Övriga fordringar                                         | 36 624             | 30 834             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>2 012 088</b>   | <b>1 286 995</b>   |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 375                | 542                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 73 082             | 90 579             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>73 457</b>      | <b>91 121</b>      |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

529 573

518 868

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***529 573****518 868**

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Sparkonto Stadshypotek

1 029 671

1 026 905

*Summa Kassa och bank***1 029 671****1 026 905**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek 164-4251

2,40%

2026-09-30

8 605 618

0

Stadshypotek 164-4251

2,40%

2026-03-30

7 964 193

0

Stadshypotek 164-4251

4,07%

2027-09-30

4 698 000

164 000

Stadshypotek 164-4251

1,24%

2026-10-30

9 265 159

0

**30 532 970****164 000**

Långfristig del

4 534 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

164 000

Lån som ska konverteras inom ett år

25 834 970

Kortfristig del

25 998 970

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

164 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

656 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,31%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

660

10 391

*Summa Övriga skulder***660****10 391**

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 316 520        | 327 125        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 20 785         | 47 038         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 225 333        | 188 206        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>562 638</b> | <b>562 369</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24.

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 Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2, org.nr. 769607-7002

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

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 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570934012**

**Anton Hammarström**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 21:26:25



**Annika Molin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 11:41:21



**Sara Enkvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 12:50:02



**Lena Wikström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 18:39:49



**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 12:04:44



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571278969**

**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 12:04:00



# 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.