







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 215 kr/kvm	**Investeringsbehov** 9 967 kr/kvm	**Skuldsättning** 5 870 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 283 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 126 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 215 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 9 967 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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 5 870 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 6 %	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 283 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 1 126 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 Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-4217 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigaren 10	1973-01-01	1971
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 013
3	lokaler (hyresrätt)	243
46	förråd	93
Totalt 130 objekt		**5 349**

Föreningens lägenheter fördelas på:
21 st 1 rok, 30 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

I föreningen finns dessutom:
gym/relax
samlingslokal
fritidslokal/"bibliotek"
snickarbod
vävstuga/syrum
uthyrningsrum

Avtalade tjänster
Ekonomisk förvaltning - HSB
Fastighetsskötsel - Riksbyggen
Lokalvård - Anderssons
Service hissar - Nordic Lift Tech AB
Tv/Internet - Tele2
Service tvättutrustning - Hedmans Maskinservice
El / stadsnät - FEV

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annette Wieweg	Ordförande
Tommy Gabrielsson	Vice ordförande
Marie-Louise Mååg	Sekreterare
Ulrika Fors	Ledamot
Lars Erik Nykvist	Ledamot
Jan Pierre Logren-Bergh	Ledamot
Kristina Rantanen	HSB-ledamot

Styrelsenas sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 t.o.m nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Wieweg, Ulrika Fors, Lars Erik Nykvist och Jan Pierre Logren-Bergh .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annette Wieweg, Tommy Gabrielsson, Marie-Louise Mååg och Ulrika Fors.

Revisorer har varit: Eva Löfstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats-Gunnar Lönn (sammankallande) och Nils Forslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-06. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.
Ärenden på extrastämman var:

- Beslut ett av två att anta nya stadgar. Beslut två togs sedan på ordinarie föreningsstämma.
- Att göra om uthyrningslokalen (Sturegatan 83 C) samt övernattningslägenhet (Sturegatan 83 A) till bostadsrätter och sälja dem på den öppna marknaden.
- Räkna om andeltalen?
- Ersätta befintliga övernattningslägenheten med ett övernattningsrum (Hyttgatan 48) som i så fall kommer att renoveras upp.

Stämman beslutade att samtliga ovanstående förslag skulle genomföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.
En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, bredband, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-05.

Årets underhåll och investeringar
2025 Renovering hiss 83B & 83C
2025 Renovering entrétak 48A, 83A, 83C och 85A
2025 Ny takbeläggning
2025 Installation solceller
2025 Nytt gästrum

Historiskt underhåll

Årtal	Åtgärd
2024	Ny ventilation
2024	Spolning och filmning av stammar
2024	Slutfört renovering av innergård
2023	Fönsterbyte, byte lägenhetsdörrar
2020	Installerat avhärdningsfilter

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Renovering garage
Underhåll delar av fasad
Underhåll tvättstugor, byte av maskiner
Relining stammar
Underhåll balkonger
Byte el i allmänna utrymmen
Hissar
Renovering entrétak

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	146	120	109	128
Skuldsättning, kr/kvm	5 870	5 986	2 594	431	449
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 264	6 391	2 775	461	480
Räntekänslighet, %	6	6	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	283	304	309	344	293
Årsavgifter, kr/kvm	1 126	1 005	852	767	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	91	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	976	870	758	743
Nettoomsättning, tkr	5 818	5 226	4 521	4 038	3 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	-282	-132	167	199	375
Soliditet, %	21	21	38	70	66

Nyckeltalen är beräknade på boyta 5 013 kvm och lokalyta 336 kvm (förråd + lokaler).

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på genomförda underhållsåtgärder samt ökade avskrivningskostnader. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med medel som reserverats under tidigare år. Avskrivningarna motsvaras inte av några utbetalningar, vilket innebär att årets underskott inte påverkar föreningens likviditet eller förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 510 272 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll motsvarar 215 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt stärka sparandet, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2026-01-01.

Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att långsiktigt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

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	759 500	0	0	759 500
Underhållsfond, kr	4 372 562	0	574 610	4 947 172
S:a bundet eget kapital, kr	**5 132 062**	**0**	**574 610**	**5 706 672**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 177 035	-131 554	-574 610	3 470 871
Årets resultat, kr	-131 554	131 554	-281 688	-281 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 045 481**	**0**	**-856 298**	**3 189 183**
S:a eget kapital, kr	**9 177 543**	**0**	**-281 688**	**8 895 855**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 792 000 kr samt ianspråktagande skett med 217 390 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	4 045 481
Årets resultat, kr	-281 688
Reservation till underhållsfond, kr	-792 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 390
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 189 183**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 189 183**

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	5 817 694	5 226 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 373	9 256
Summa Rörelseintäkter		**5 832 067**	**5 235 405**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 446 285	-3 505 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 066	-175 339
Personalkostnader	Not 6	-241 630	-197 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 213 702	-701 447
Summa Rörelsekostnader		**-5 158 683**	**-4 580 559**
Rörelseresultat		**673 385**	**654 846**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 063	87 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-964 135	-874 210
Summa Finansiella poster		**-955 072**	**-786 400**
Resultat efter finansiella poster		**-281 688**	**-131 554**
Resultat före skatt		**-281 688**	**-131 554**
Årets resultat		**-281 688**	**-131 554**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 539 558	28 595 679
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	58 600	10 669 619
Summa Materiella anläggningstillgångar		**38 598 158**	**39 265 298**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**38 598 658**	**39 265 798**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 459	0
Aktuell skattefordran		23 298	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 930 433	3 191 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 635	274 114
Summa Kortfristiga fordringar		**3 162 825**	**3 466 031**
Summa Omsättningstillgångar		**3 162 825**	**3 466 031**
Summa Tillgångar		**41 761 483**	**42 731 829**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		759 500	759 500
Fond för yttre underhåll		4 947 172	4 372 562
Summa Bundet eget kapital		**5 706 672**	**5 132 062**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 470 871	4 177 035
Årets resultat		-281 688	-131 554
Summa Fritt eget kapital		**3 189 183**	**4 045 481**
Summa Eget kapital		**8 895 855**	**9 177 543**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 550 509	12 712 347
Summa Långfristiga skulder		**24 550 509**	**12 712 347**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 850 088	19 325 838
Leverantörsskulder		275 887	265 133
Skatteskulder		0	58 291
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	237 237	239 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	951 907	952 794
Summa Kortfristiga skulder		**8 315 119**	**20 841 939**
Summa Skulder		**32 865 628**	**33 554 286**
Summa Eget kapital och skulder		**41 761 483**	**42 731 829**

Dokument-ID 092221155557572592360 Signerat AW, MM, TG, KR, JPL, UF, LEN, EL, TM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	673 385	654 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 213 702	701 447
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 213 702**	**701 447**
Erhållen ränta	9 063	87 810
Erlagd ränta	-995 320	-866 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**900 829**	**578 053**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-370 672	46 801
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 886	66 931
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-390 557**	**113 732**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**510 272**	**691 785**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-546 562	-16 873 214
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-546 562**	**-16 873 214**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-637 588	18 127 412
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-637 588**	**18 127 412**
Årets kassaflöde	**-673 878**	**1 945 983**
Likvida medel vid årets början	**3 191 494**	**1 245 511**
Likvida medel vid årets slut	**2 517 616**	**3 191 494**

Dokument-ID 092221155557572592360 Signerat AW, MM, TG, KR, JPL, UF, LEN, EL, TM

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 markanläggningar:	20 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	4 754 345 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 möte 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.

Dokument-ID 092221155557572592360 Signerat AW, MM, TG, KR, JPL, UF, LEN, EL, TM

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 643 072	5 038 668
Hyror lokaler	42 744	60 726
Hyror garage och parkeringsplatser	0	7 200
Hyror förbrukningsbaserad	2 400	4 800
Hyror övrigt	44 455	47 972
Övriga primära intäkter	85 023	66 783
Summa Bruttoomsättning	**5 817 694**	**5 226 149**
Summa Nettoomsättning	**5 817 694**	**5 226 149**

I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, bredband, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Återbäring LF Dalarnas	12 908	0
Övriga sekundära intäkter	1 465	9 256
Summa Övriga rörelseintäkter	**14 373**	**9 256**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-828 795	-739 706
Snö och halk-bekämpning	-6 312	-13 738
Reparationer	-249 096	-207 991
Planerat underhåll	-217 390	-211 942
Försäkringsskador	-7 000	-106 181
El	-362 564	-452 428
Uppvärmning	-779 873	-851 165
Vatten	-371 696	-322 706
Sophämtning	-146 491	-157 848
Fastighetsförsäkring	-149 932	-129 877
Kabel-TV och bredband	-152 081	-112 250
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-175 054	-200 040
Summa Driftskostnader	**-3 446 285**	**-3 505 872**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 139	-1 637
	Administrationskostnader	-103 452	-44 935
	Extern revision	-19 875	-18 000
	Konsultkostnader	-22 410	0
	Medlemsavgifter	-28 250	-28 250
	Föreningsverksamhet	-7 464	-4 574
	Övriga förvaltningskostnader	-57 476	-77 944
	Summa Övriga externa kostnader	**-257 066**	**-175 339**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-147 200	-141 000
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-39 300	-14 750
	Sociala avgifter	-51 130	-42 151
	Summa Personalkostnader	**-241 630**	**-197 901**

Not 7	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	-1 023 748	-536 383
	Avskrivning på markanläggning	-189 954	-165 063
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 213 702**	**-701 447**

Not 8	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	8 851	87 815
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	212	-5
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 063**	**87 810**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-962 673	-873 658
	Övriga räntekostnader	-1 462	-552
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-964 135**	**-874 210**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 818 503	24 060 371
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 000	1 508 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 200 809	4 205 164
	Årets investeringar	487 962	6 203 595
	Årets försäljningar/utrangeringar	-251 446	-240 804
	Omklassificeringar	10 669 619	790 986
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**47 433 447**	**36 527 312**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 931 633	-7 470 991
	Årets avskrivningar	-1 213 702	-701 447
	Återförda avskrivningar	251 446	240 804
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 893 889**	**-7 931 633**
	Utgående redovisat värde	**38 539 558**	**28 595 679**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 274 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	267 000	601 000
	Summa	**60 741 000**	**68 001 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	32 206 000	32 206 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**32 206 000**	**32 206 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 669 619	790 986
	Årets investeringar	58 600	10 669 619
	Omklassificering till byggnad	-10 669 619	-790 986
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**58 600**	**10 669 619**

Årets investering avser hiss på Sturegatan 83C, med beräknad total kostnad på ca 300 000 kr. Färdigställs första kvartalet 2026.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	1 andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 517 616	3 191 494
	Övriga fordringar	412 817	423
	Summa Övriga fordringar	**2 930 433**	**3 191 917**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,40%	2026-12-30	768 000	16 000
Stadshypotek AB	2,68%	2026-01-30	970 000	20 000
Stadshypotek AB	2,83%	2027-04-30	5 335 000	110 000
Stadshypotek AB	3,04%	2028-09-01	7 800 000	160 000
Stadshypotek AB	2,77%	2026-10-30	4 607 500	97 000
Stadshypotek AB	2,70%	2027-10-30	1 654 952	20 496
Stadshypotek AB	2,81%	2027-10-30	1 761 895	37 092
Stadshypotek AB	2,79%	2027-12-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-03-01	4 583 250	97 000
			31 400 597	**637 588**

Långfristig del	24 550 509
Nästa års amortering av långfristig skuld	504 588
Lån som ska konverteras inom ett år	6 345 500
Kortfristig del	6 850 088
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	637 588
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 550 352
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	233 038	233 615
Övriga kortfristiga skulder	4 199	6 269
Summa Övriga skulder	**237 237**	**239 884**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	510 437	491 486
Upplupna räntekostnader	77 313	108 498
Övriga upplupna kostnader	364 157	352 810
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**951 907**	**952 794**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-13.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandstegen i Falun, org.nr. 783200-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstegen i Falun 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Löfstrand
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annette Wieweg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:31:11

Marie-Louise Måg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:49:53

Tommy Gabrielsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 16:54:46

Kristina Rantanen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:53:44

Jan Pierre Logren-Bergh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:15:11

Ulrika Fors
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:03:25

Lars Erik Nykvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 08:40:32

Eva Löfstrand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:42:19

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:23:18

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Löfstrand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:43:57

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:24:39

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.