



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 050 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 346 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 995 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Vulkanen i Nora

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
148 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 050 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
346 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
995 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Vulkanen i Nora med säte i NORA org.nr. 716453-0227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Busken 6	1988-01-01	1988
Vulkanen 16	1988-01-01	1988

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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	p-platser med eluttag	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 984
18	p-platser	0
Totalt 84 objekt		2 984

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 13 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dag Reynold	Ledamot	2022-05-13
Rune Bodemyr	Ordförande	2025-06-03
Åke Johansson	HSB-ledamot	2007-04-23
Gunilla Rådberg	Ledamot	2007-04-23
Inger Lindström	Sekreterare	2023-05-26
Eva Eliasson	Ledamot	2025-06-03
Jan Rådberg	Ledamot	2014-05-12
Jessica Paulin	Ledamot	2024-05-22
Annika Nygård	Ledamot	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Lindström, Jessica Paulin, Jan Rådberg, Gunilla Rådberg och Annika Nygård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Lindström, Jan Rådberg, Dag Reynold och Rune Bodemyr.

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

Valberedning har varit: Katarina Lundqvist (sammanställande) och Kerstin Krantz Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02 i egna lokalen Vulkanen. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att avgifterna kommer att behöva höjas med 2-5% från 2027 och framåt.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren.

Under året har föreningen utfört följande underhåll: behandlig av yttertaken och byte frånluftsfläktar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Enhetsmätning
2014	Byte av undercentral
2017	Utvändig målning
2022	Installerat digital styrning av värmen, åtgärdat läckage på balkongerna.
2025	Byte frånluftsfläktar, takbehandling

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: målning panel/entréparti,/taksprång/fönster.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Styrelsen har deltagit i utbildning om styrelsearbete, utbildning om handläggning av arvoden och räkningar, ordförande- och sekreterarträff samt verksamhetsträff.

Medlemmarna har fått information om avgiftshöjningen inför 2026, rengöring av yttertak, byte av fläktsystem samt insamling av grovsopor (2 gånger).

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

Gunilla Rådberg, Jan Rådberg, Åke Johansson, Dag Reynold, Eva Eliasson, Rune Bodemyr, Inger Lindström och Annika Nygård innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningen har egen e-postadress: brfvulkanen.nora@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	192	339	231	261
Skuldsättning, kr/kvm	4 050	4 227	4 394	4 542	4 690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 050	4 227	4 394	4 542	4 690
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	346	321	284	238	233
Årsavgifter, kr/kvm	995	976	956	908	908
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	989	988	915	914
Nettoomsättning, tkr	3 003	2 950	2 889	2 729	2 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	-375	176	623	69	1 040
Soliditet, %	32	32	31	28	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ett större underhåll som täcks av föreningens yttre fond samt ökade uppvärmningskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 534 989	0	0	1 534 989
Underhållsfond, kr	844 167	0	-268 470	575 697
S:a bundet eget kapital, kr	2 379 156	0	-268 470	2 110 686
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 742 311	176 304	268 470	4 187 085
Årets resultat, kr	176 304	-176 304	-374 701	-374 701
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 918 615	0	-106 231	3 812 384
S:a eget kapital, kr	6 297 771	0	-374 701	5 923 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 455 470 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	3 918 615
Årets resultat, kr	-374 701
Reservation till underhållsfond, kr	-187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	455 470
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 812 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 812 384

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 000 298	2 950 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	212
Summa Rörelseintäkter		3 000 298	2 950 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 477 232	-1 989 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 022	-136 723
Personalkostnader	Not 6	-107 990	-103 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-362 110	-362 110
Summa Rörelsekostnader		-3 101 353	-2 591 404
Rörelseresultat		-101 055	359 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	70 132	120 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-343 778	-302 893
Summa Finansiella poster		-273 646	-182 828
Resultat efter finansiella poster		-374 701	176 304
Resultat före skatt		-374 701	176 304
Årets resultat		-374 701	176 304

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 968 253	15 330 362
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 968 253	15 330 362
Summa Anläggningstillgångar		14 968 253	15 330 362

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30	0
Aktuell skattefordran		0	290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 338 596	1 915 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 182	142 631
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 477 809	2 058 884

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 300 000	2 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 300 000	2 300 000
Summa Omsättningstillgångar		3 777 809	4 358 884

Summa Tillgångar		18 746 061	19 689 246
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 534 989	1 534 989
Fond för yttre underhåll	575 697	844 167
Summa Bundet eget kapital	2 110 686	2 379 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 187 085	3 742 311
Årets resultat	-374 701	176 304
Summa Fritt eget kapital	3 812 384	3 918 615

Summa Eget kapital

5 923 070 **6 297 771**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 610 194	9 824 205
Summa Långfristiga skulder		9 610 194	9 824 205

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 474 000	2 790 489
Leverantörsskulder		209 692	220 196
Skatteskulder		2 797	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	77 805	142 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	448 503	413 666
Summa Kortfristiga skulder		3 212 797	3 567 269

Summa Skulder

12 822 991 **13 391 474**

Summa Eget kapital och skulder

18 746 061 **19 689 246**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-101 055	359 131
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 110	362 110
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	362 110	362 110
Erhållen ränta	74 933	121 467
Erlagd ränta	-342 187	-294 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 200	548 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 080	19 624
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-39 574	85 192
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-16 494	104 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 694	652 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-118 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-118 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-530 500	-496 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 500	-496 100
Årets kassaflöde	-553 194	38 380
Likvida medel vid årets början	4 179 745	4 141 364
Likvida medel vid årets slut	3 626 550	4 179 745

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:

10-102 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	9 313 436 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 891 640	2 835 084
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	77 184	76 924
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 100	56 100
	Övriga primära intäkter	6 174	8 215
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 028 098	2 976 323
	Hysesbortfall	-27 800	-26 000
	<i>Summa</i>	-27 800	-26 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 000 298	2 950 323
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	212
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-457 615	-431 147
	Snö och halk-bekämpning	-500	-100
	Reparationer	-45 532	-110 160
	Planerat underhåll	-455 470	-35 957
	El	-209 359	-250 881
	Uppvärmning	-603 013	-455 304
	Vatten	-219 165	-251 938
	Sophämtning	-99 312	-74 580
	Fastighetsförsäkring	-62 607	-60 199
	Kabel-TV och bredband	-116 509	-117 925
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 547	-68 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-136 604	-132 458
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 477 232	-1 989 110

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-75 360	-64 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-436	0
	Administrationskostnader	-20 097	-8 604
	Extern revision	-14 125	-15 225
	Konsultkostnader	0	-1 188
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-23 805	-18 521
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-9 885
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 022	-136 723
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 098	-75 317
	Revisionsarvode	-4 763	-4 503
	Övriga arvoden	0	-7 284
	Löner och övriga ersättningar	-1 548	0
	Sociala avgifter	-20 580	-11 595
	Övriga personalkostnader	0	-4 762
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 990	-103 461
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-362 110	-362 110
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-362 110	-362 110
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 757	44 280
	Ränteintäkter placeringar	64 701	74 645
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	674	1 140
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 132	120 065

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-343 778	-302 893
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-343 778	-302 893
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 321 501	20 203 001
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 674 000	1 674 000
	Årets investeringar	0	118 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 995 501	21 995 501
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 665 139	-6 303 030
	Årets avskrivningar	-362 110	-362 110
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 027 249	-6 665 139
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 968 253	15 330 362
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 849 000	4 849 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 849 000	25 449 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 780 000	19 780 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 780 000	19 780 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 326 550	1 879 745
	Övriga fordringar	12 046	36 218
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 338 596	1 915 963

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,42%	2026-04-30	2 070 000	120 000
Stadshypotek AB	1,97%	2027-03-01	3 993 000	24 000
Stadshypotek AB	4,87%	2028-09-01	1 137 765	120 000
Stadshypotek AB	3,45%	2030-03-01	2 259 989	120 000
Stadshypotek AB	3,85%	2029-04-30	2 623 440	140 000
			12 084 194	524 000

Långfristig del	9 610 194
Nästa års amortering av långfristig skuld	404 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 070 000
Kortfristig del	2 474 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	524 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 096 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	225	337
Källskatt	153	37 721
Inre fond	63 729	98 255
Övriga kortfristiga skulder	13 698	6 606
<i>Summa Övriga skulder</i>	77 805	142 919

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	233 415	267 593
Upplupna räntekostnader	38 814	37 223
Övriga upplupna kostnader	176 274	108 850
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	448 503	413 666

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-03.

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 Vulkanen i Nora, org.nr. 716453-0227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vulkanen i Nora för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Lundqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Vulkanen i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rune Bodemyr

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 08:26:06



Annika Nygård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 22:12:01



Inger Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 12:07:48



Dag Reynold

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 22:53:15



Jessica Paulin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:03:48



Gunilla Rådberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 16:51:37



Jan Rådberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 16:46:53



Per Åke Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 19:47:43



Eva Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 20:51:30



Jan Erik Lundqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 14:15:17



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 19:23:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Vulkanen i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Erik Lundqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 14:16:47



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 19:23:03





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen

HSB Vulkanen i Nora

År 2026 - 2030



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	4%	3%	3%	3%	3%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2026-2030

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2026	Målning av panel/entrépartier/taksprång/fönster	400 000 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 50-årsperiod.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,5 %	4 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %

Förteckning över föreningens lån:

Långgivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
8155715; Stadshypotek AB	2026-04-30	2 040 000,00	1,42000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2027-03-01	3 993 000,00	1,97000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2028-09-01	1 137 765,00	4,87000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2029-04-30	2 588 440,00	3,85000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2030-03-01	2 259 989,00	3,45000	Fast

Föreningens fem lån löper ut med ca ett års mellanrum, vilket minskar risken för kraftiga höjningar av räntekostnaderna.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 524 000 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2026	2027	2028	2029	2030
Underkonto, Swedbank	0%	0%	0%	0%	0%
Specialinlåning HSB	2,05 %	2,05%	2,05 %	2,05 %	2,05 %



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna, dock minst tre, har genomgått certifieringsutbildning för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.