



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 179 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 7 818 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 694 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 3 %	 <b>Energikostnad</b> 263 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 744 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Planen i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
179 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  
7 818 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  
1 694 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  
3 %

## 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  
263 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  
744 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 Planen i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1621 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Månen 7 och Månen 8 i Avesta kommun med adresserna Axel Johnsons väg 96 A-B och 98 A-B, Prästgatan 27 A-B samt Malmgatan 29 A-B, 31 A-C och 33 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Månen 7	1957-01-05	1958
Månen 8	1957-01-05	1958

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. 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.

Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 948
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	96
1	lokaler (hyresrätt)	58
54	garageplatser	0
29	p-platser	0
<b>Totalt 211 objekt</b>		<b>7 102</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 75 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pontus Jansson	Ordförande
Lea Vulli	Vice ordförande
Nathalie Blom	Sekreterare
Roger Sejsing	Ledamot
Ronny Pehrsson	Ledamot
Nicklas Närkling	Ledamot
Rosanna Skoglund	Ledamot
Isac Söder	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Jansson, Lea Vulli, Nathalie Blom, Roger Sejsing och Rosanna Skoglund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Roger Sejsing och Pontus Jansson.

Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Peter Gustafsson (sammankallande) och Roger Sejsing, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Roger Sejsing.

Studieorganisatör har varit: Nicklas Närkling.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Pontus Jansson med Roger Sejsing som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. 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 +5% per 2026-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

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 under november 2025.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2008	Ränndalarna på fastigheternas tak målades om
2008	Ventilationsfläktar på vindarna ersattes med nya
2009	Stamrening samt totalrening av badrummen
2011	Fönsterbyte
2014	Inköp av 3 st garagelängor, innehållande 27 bilplatser
2014	Balkongrening Malmgatan 29, 31 och 33
2015	Uppfräschning asfaltsytorna framför Prästgatan 27 A-B samt Malmgatan 31 B-C
2015	Två nya miljöhus
2015	Balkongrening Axel Johnsons väg 96 och 98 A-B samt Prästgatan 27 A-B
2017	Energioptimering
2017	Ny tvättmaskin på Malmgatan
2017	Värmesystemet har totalrenerats
2019	Solceller samt torkskåp på Malmgatan
2020	Tilläggsisolering har utförts på samtliga vindar
2022	Nytt låssystem med taggar och porttelefon
2022	Nya värmeväxlare i båda undercentralerna
2022	Lagning och målning av fastighetsgrund
2022	Målning av räcken till källarnedgångar
2023	Totalrening av tvättstuga på Prästgatan
2023	Installation av elektroniskt bokningssystem för tvättstugor
2024	Byte fläkt Malmgatan 31
2024	OVK
2025	Takbyte Prästgatan 27 och Axel Johnsons väg 96-98

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av källargolv Prästgatan 27, Axel Johnsons väg 96-98 samt Malmgatan 31-33

## Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

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 på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	171	175	219	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 694	1 754	1 816	1 878	1 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 708	1 768	1 856	1 920	1 983
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	263	254	213	193	199
Årsavgifter, kr/kvm	744	726	670	662	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	781	759	704	689	683
Nettoomsättning, tkr	5 514	5 374	4 893	4 874	4 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	302	278	485	521	826
Soliditet, %	43	41	39	38	36

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	512 725	0	0	512 725
Underhållsfond, kr	2 894 865	0	115 847	3 010 712
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 407 590</b>	<b>0</b>	<b>115 847</b>	<b>3 523 437</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 420 718	278 086	-115 847	6 582 956
Årets resultat, kr	278 086	-278 086	302 013	302 013
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 698 804</b>	<b>0</b>	<b>186 166</b>	<b>6 884 969</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 106 394</b>	<b>0</b>	<b>302 013</b>	<b>10 408 406</b>

\*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 183 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 153 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	6 698 803
Årets resultat, kr	302 013
Reservation till underhållsfond, kr	-183 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 153
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 884 969</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 884 969</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	5 513 964	5 373 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 031	15 601
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>5 543 995</strong>	<strong>5 389 329</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 697 895	-3 640 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 685	-158 868
Personalkostnader	Not 6	-235 648	-232 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-899 481	-848 830
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-4 974 709</strong>	<strong>-4 880 258</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>569 287</strong>	<strong>509 071</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 881	113 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 154	-344 102
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-267 274</strong>	<strong>-230 986</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>302 013</strong>	<strong>278 086</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>302 013</strong>	<strong>278 086</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>302 013</strong>	<strong>278 086</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	20 534 613	18 732 711
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	697 802
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>20 534 613</b>	<b>19 430 513</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**20 535 113** **19 431 013**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 624	7 186
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 671 691	4 809 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 911	231 803
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 939 226</b>	<b>5 048 782</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 939 226** **5 048 782**

### Summa Tillgångar

**24 474 339** **24 479 795**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	512 725	512 725
Fond för yttre underhåll	3 010 712	2 894 865
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 523 437</b>	<b>3 407 590</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 582 956	6 420 718
Årets resultat	302 013	278 086
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 884 969</b>	<b>6 698 803</b>

### Summa Eget kapital

**10 408 406 10 106 393**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 998 000	4 880 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 998 000</b>	<b>4 880 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 034 271	7 577 271
Leverantörsskulder		237 681	173 051
Skatteskulder		6 159	382
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 099 948	1 058 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	689 873	684 256
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 067 933</b>	<b>9 493 402</b>

### Summa Skulder

**14 065 933 14 373 402**

### Summa Eget kapital och skulder

**24 474 339 24 479 795**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	569 287	509 071
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	899 481	848 830
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>899 481</b>	<b>848 830</b>
Erhållen ränta	12 881	134 989
Erlagd ränta	-282 006	-350 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 199 643</b>	<b>1 142 795</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 369	181 941
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	119 383	-429 532
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>132 752</b>	<b>-247 591</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 332 395</b>	<b>895 204</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 003 581	-113 813
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 003 581</b>	<b>-113 813</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-425 000	-440 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-425 000</b>	<b>-440 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 096 187</b>	<b>341 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 737 447</b>	<b>4 396 055</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 641 260</b>	<b>4 737 447</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 740 348	4 647 264
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	259 061	227 482
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	199 260	199 260
	Årsavgifter lokaler	40 188	39 408
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	37	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	810	1 620
	Hyror lokaler	21 060	20 736
	Hyror garage och parkeringsplatser	295 015	288 614
	Hyror förbrukningsbaserad	8 579	451
	Hyror övrigt	5 478	6 888
	Övriga primära intäkter	59 627	57 504
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 629 463</b>	<b>5 489 227</b>
	Avsatt till inre fond	-115 499	-115 499
	<i>Summa</i>	<b>-115 499</b>	<b>-115 499</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 513 964</b>	<b>5 373 728</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	10 445	0
	Övriga sekundära intäkter	19 586	15 601
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>30 031</b>	<b>15 601</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 031 175	-994 775
	Snö och halk-bekämpning	-7 500	-4 750
	Reparationer	-88 054	-139 667
	Planerat underhåll	-67 153	-86 969
	El	-405 066	-333 545
	Uppvärmning	-1 257 490	-1 258 256
	Vatten	-204 409	-209 200
	Sophämtning	-148 217	-143 804
	Fastighetsförsäkring	-115 067	-105 093
	Kabel-TV och bredband	-231 284	-231 252
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 480	-128 789
	Övriga driftkostnader	0	-3 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 697 895</b>	<b>-3 640 003</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-995	0
	Administrationskostnader	-71 987	-73 997
	Extern revision	-18 875	-17 125
	Medlemsavgifter	-39 500	-39 500
	Föreningsverksamhet	-6 238	-12 249
	Övriga förvaltningskostnader	-4 090	-15 997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-141 685</b>	<b>-158 868</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 838	-48 140
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-126 000	-123 210
	Löner och övriga ersättningar	-4 800	-4 800
	Sociala avgifter	-56 010	-53 406
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-235 648</b>	<b>-232 556</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-852 081	-801 430
	Avskrivning på markanläggning	-47 400	-47 400
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-899 481</b>	<b>-848 830</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 437	68 901
	Ränteintäkter placeringar	0	41 161
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	444	3 055
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>12 881</b>	<b>113 117</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-280 154	-344 102
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-280 154</b>	<b>-344 102</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 949 424	29 949 424
	Ingående anskaffningsvärde mark	255 165	255 165
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	474 000	474 000
	Omklassificeringar	2 701 383	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 379 972</b>	<b>30 678 589</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 945 878	-11 097 048
	Årets avskrivningar	-899 481	-848 830
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 845 359</b>	<b>-11 945 878</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>20 534 613</b>	<b>18 732 711</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 332 000	1 652 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 036 000	907 000
	<i>Summa</i>	<b>41 968 000</b>	<b>37 159 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 809 000	15 809 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>15 809 000</b>	<b>15 809 000</b>
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	697 802	583 989
	Årets investeringar	2 003 581	113 813
	Omklassificering till byggnad	-2 701 383	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>697 802</b>
Not 12	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 641 260	4 737 447
Övriga fordringar	30 431	72 346
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 671 691</b>	<b>4 809 793</b>

**Not 14 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	2,73%	2027-09-30	2 778 000	80 000
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-02	294 271	60 000
Stadshypotek AB	2,70%	2026-03-03	4 080 000	120 000
Stadshypotek AB	2,61%	2026-04-30	1 480 000	80 000
Stadshypotek AB	1,91%	2027-03-01	3 400 000	100 000
			<b>12 032 271</b>	<b>440 000</b>

Långfristig del	5 998 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	180 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 854 271
Kortfristig del	6 034 271
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	440 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 754 271
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	2 505	10 009
Arbetsgivaravgifter	3 424	16 279
Källskatt	3 270	18 593
Inre fond	1 080 712	1 002 822
Övriga kortfristiga skulder	10 037	10 739
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>1 099 948</b>	<b>1 058 442</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	473 002	437 348
	Upplupna räntekostnader	19 189	21 041
	Övriga upplupna kostnader	197 682	225 867
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>689 873</b>	<b>684 256</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-29.

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 Planen i Avesta, org.nr. 782000-1621

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Planen i Avesta 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Planen i Avesta 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Pontus Jansson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:07:00



**Rosanna Skoglund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:10:06



**Nicklas Närkling-Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:09:08



**Lea Vulli**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:23:02



**Isac Söder**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:39:51



**Ronny Pehrsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:01:13



**Nathalie Blom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:22:10



**Roger Seijsing**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:26:34



**Bertil Lexell**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:15:16



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 07:43:45



## Revisionsberättelse 2025

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

**Bertil Lexell**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:18:16



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 07:45:16



# 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.