



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 106 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 339 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 275 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> 739 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Venus i Ludvika

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
106 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

Ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 339 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  
5 %

## 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  
275 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  
739 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 Bostadsrättsförening Venus i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1589 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasalunden 3	1964-07-03	1965

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	84
6	förråd	39
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 128
12	garageplatser	0
16	p-platser	0
16	carport med motorvärmare	0
1	Gästlägenhet uthyrning	31
<b>Totalt 100 objekt</b>		<b>4 282</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Ahrås	Ordförande	2023-06-30
Christina Lindell	Ledamot	2016-05-10
Mihael Smoljar	Ledamot	2017-05-10
Anette Lindberg	Ledamot	2019-09-01
Ingela Hedlund	Ledamot	2023-06-30
Jonas Fors	Vice ordförande	2024-06-05
Maria Hed	Sekreterare	2023-06-30
Sandra Ruthström	Suppleant	2025-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Ahrås, Christina Lindell och Jonas Fors.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Lindell, Håkan Ahrås, Jonas Fors och Mihael Smoljar.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Nya entréportar. Ny ventilationsfläkt.
2010	Nya fönster.
2012	Målat husgrund(hus A). Byggt om varmvatten. Ny fjärrvärme och ventilation.
2013	Installerat postboxar. Lagat balkonger.
2014	Byggt 2 cykelställ. Lagat balkonger.
2016	Fibernät.
2017	Stambyte/badroomsreovering. Nyplantering av 5 träd. Installation av 2 molokar. Bastu/dusch reoverad. Gymlokal iordningsställd.
2018	Utemiljö, 2 uteplatser. Nytt staket vid parkering. Ny belysning vid portar, garage och stolpar. Nytt torkskåp på Vasagatan 23. Brandsläckare i trapphus och källare.
2019	Renovering av bastu. Pergola byggd på innergård.
2021	Nytt torkskåp Skolgatan 19.
2022	Byte av armaturer och strömbrytare. Ny belysning på gården. Byte av RM modul för värmesystem.
2023	Byte av 15 garageportar samt belysning i dessa garage
2024	Byte till säkerhetsdörrar. Renovering av trapphus.
2025	Inköp av ny tvättmaskin.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av fastighetsnära insamling - FNI. Byte av belysning i källare samt översyn av el i källare och förråd.
2028	Omläggning av asfalt.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	83	142	171	143
Skuldsättning, kr/kvm	3 339	3 349	3 023	3 123	3 208
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 371	3 474	3 136	3 239	3 328
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	275	242	189	168	192
Årsavgifter, kr/kvm	739	686	654	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	770	708	667	646	642
Nettoomsättning, tkr	3 209	2 995	2 857	2 767	2 748
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	-201	-75	310	87
Soliditet, %	26	26	28	28	26

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 275 337 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m<sup>2</sup>.

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

## 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	257 230	0	0	257 230
Underhållsfond, kr	1 948 560	0	-9 650	1 938 910
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 205 790</b>	<b>0</b>	<b>-9 650</b>	<b>2 196 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 099 925	-201 098	9 650	2 908 477
Årets resultat, kr	-201 098	201 098	-58 474	-58 474
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 898 827</b>	<b>0</b>	<b>-48 824</b>	<b>2 850 003</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 104 617</b>	<b>0</b>	<b>-58 474</b>	<b>5 046 143</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 650 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	2 898 827
Årets resultat, kr	-58 474
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 650
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 850 003</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 850 003</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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 208 755	2 995 252
Övriga rörelseintäkter		8 022	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 216 777</b>	<b>2 995 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 196 979	-2 179 933
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 400	-82 945
Personalkostnader	Not 5	-102 673	-101 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-437 476	-414 988
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 836 528</b>	<b>-2 779 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>380 249</b>	<b>215 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 814	32 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-441 536	-448 603
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-438 722</b>	<b>-416 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 474</b>	<b>-201 098</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58 474</b>	<b>-201 098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 474</b>	<b>-201 098</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	18 596 013	19 033 489
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>18 596 013</b>	<b>19 033 489</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>18 596 513</b>	<b>19 033 989</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	876 294	1 025 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 019	86 132
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>967 313</b>	<b>1 113 037</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>967 313</b>	<b>1 113 037</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>19 563 827</b>	<b>20 147 026</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	257 230	257 230
Fond för yttre underhåll	1 938 910	1 948 560
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 196 140</b>	<b>2 205 790</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 908 477	3 099 925
Årets resultat	-58 474	-201 098
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 850 003</b>	<b>2 898 827</b>

### Summa Eget kapital

**5 046 144** **5 104 617**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 870 000	5 010 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 870 000</b>	<b>5 010 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 045 000	9 332 000
Leverantörsskulder		9 854	81 136
Skatteskulder		9 378	15 766
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	153 301	143 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	430 150	460 427
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 647 683</b>	<b>10 032 409</b>

### Summa Skulder

**14 517 683** **15 042 409**

### Summa Eget kapital och skulder

**19 563 827** **20 147 026**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	380 249	215 442
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	437 476	414 988
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>437 476</b>	<b>414 988</b>
Erhållen ränta	2 814	32 063
Erlagd ränta	-441 536	-448 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>379 002</b>	<b>213 890</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 111	-8 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 555	47 942
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-103 666</b>	<b>39 611</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 337</b>	<b>253 501</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 175 289
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 175 289</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-427 000	1 398 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-427 000</b>	<b>1 398 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 663</b>	<b>-523 788</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 024 324</b>	<b>1 548 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>872 660</b>	<b>1 024 324</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	673 895 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 050 699	2 833 344
	Hyror lokaler	7 222	7 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 720	135 520
	Hyror övrigt	9 960	5 220
	Övriga primära intäkter	15 165	14 015
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>3 218 766</b>	<b>2 996 019</b>
	Hysesbortfall	-10 011	-767
	<b>Summa</b>	<b>-10 011</b>	<b>-767</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>3 208 755</b>	<b>2 995 252</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-558 603	-597 851
	Snö och halk-bekämpning	-1 823	-14 071
	Reparationer	-44 816	-12 798
	Planerat underhåll	-60 650	-143 610
	El	-539 184	-538 223
	Uppvärmning	-331 009	-267 188
	Vatten	-273 912	-231 163
	Sophämtning	-90 080	-93 474
	Fastighetsförsäkring	-75 620	-68 635
	Kabel-TV och bredband	-126 144	-126 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 020	-82 850
	Övriga driftkostnader	-8 119	-3 903
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-2 196 979</b>	<b>-2 179 933</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 471	-23 618
	Administrationskostnader	-30 124	-19 576
	Extern revision	-14 025	-13 500
	Medlemsavgifter	-20 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-11 947	-3 536
	Övriga förvaltningskostnader	-4 833	-2 715
	<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-99 400</b>	<b>-82 945</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 200	-71 550
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	0	-5 200
	Sociala avgifter	-21 973	-22 194
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-102 673</b>	<b>-101 944</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-427 601	-405 113
	Avskrivning på markanläggning	-9 875	-9 875
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-437 476</b>	<b>-414 988</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 757	31 123
	Ränteintäkter placeringar	0	819
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57	121
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>2 814</b>	<b>32 063</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-440 816	-447 956
	Övriga räntekostnader	-720	-647
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-441 536</b>	<b>-448 603</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 790 288	21 551 761
	Ingående anskaffningsvärde mark	398 900	398 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	98 750	98 750
	Årets investeringar	0	2 238 527
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 287 938</b>	<b>24 287 938</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 254 449	-4 839 461
	Årets avskrivningar	-437 476	-414 988
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 691 925</b>	<b>-5 254 449</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>18 596 013</b>	<b>19 033 489</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	126 000	168 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	332 000	293 000
	<i>Summa</i>	<b>28 658 000</b>	<b>27 261 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 673 921	15 673 921
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>15 673 921</b>	<b>15 673 921</b>
Not 10	<b>Kundfordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 433
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>0</b>	<b>1 433</b>
Not 11	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	872 660	1 024 324
	Övriga fordringar	3 634	1 148
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>876 294</b>	<b>1 025 472</b>

**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>
Swedbank	3,26%	2026-01-28	2 500 000	100 000
Swedbank	3,40%	2028-03-24	5 100 000	120 000
Swedbank	2,85%	2027-04-23	5 010 000	120 000
Swedbank	2,90%	2026-02-28	1 305 000	87 000
			<b>13 915 000</b>	<b>427 000</b>

Långfristig del	9 870 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 805 000
Kortfristig del	4 045 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	427 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 708 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

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

Lagstadgade sociala avgifter	21 972	0
Källskatt	25 080	0
Inre fond	97 387	124 031
Övriga kortfristiga skulder	8 861	19 049
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>153 300</b>	<b>143 080</b>

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

Förutbetalda hyror och avgifter	279 360	266 393
Upplupna räntekostnader	43 467	72 638
Övriga upplupna kostnader	107 323	121 396
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>430 150</b>	<b>460 427</b>

Årsredovisningen fastställdes 2026-04-21.

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 Venus i Ludvika, org.nr. 783800-1589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Ludvika 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 Venus i Ludvika 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. Revisor 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.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Bäcker  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Håkan Ahrås

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:12:29



### Mihail Smoljar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:01:33



### Ingela Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:24:47



### Christina Lindell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:05:04



### Jonas Fors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:47:10



### Anette Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:29:38



### Maria Hed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:58:53



### Lena Bäcker

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 18:40:53



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:10:25



## Revisionsberättelse 2025

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

### Lena Bäcker

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 18:38:57



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:11:55



# 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.