



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 185 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 981 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 2 %	 <b>Energikostnad</b> 281 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: <a href="https://hsh.se/bostadsrattskollen">hsh.se/            bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Arsavgift</b> 850 kr/kvm	

## Årsredovisning 2025

HSB Brf Motorn i Avesta

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
185 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

---

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 981 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  
2 %

**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  
281 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

12

Årsavgift  
850 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 Motorn i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1761 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-04.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Motorn 1	1954-01-01	1954

### 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)	59
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 088
3	garageplatser	0
44	p-platser	0
<b>Totalt 102 objekt</b>		<b>3 147</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna. Förvaltare har varit Karin Dahlström (HSB Mälardalarna).

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inger Boberg	Ordförande
Emma Svensson	Sekreterare
Thomas Johansson	Ledamot
Anders Norman	Ledamot
Patric Englund	Ledamot
Adrian Björk	Ledamot
Karin Dahlström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Boberg, Tomas Johansson, Emma Svensson och Anders Norman. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Inger Boberg, Anders Norman, Thomas Johansson och Patric Englund. Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Pia Norman vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog tio röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. På stämman deltog åtta röstberättigade medlemmar. På extra stämman beslutades det om fyllnadsval efter Frida Ferngren och att gå vidare med energiprojektet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat om en höjning av årsavgiften med 8 % från 2026-01-01.

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.

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

Årtal	Åtgärd
2013	Ny kulvert/ Ny torktumlare Jämtbovägen
2014	Renovering av skyddsrum
2015	Ny fjärrvärmväxlare/ Gårdsbelysning
2015	Ny tvättmaskin Jämtbovägen/ Ny torktumlare Garmakaregatan.
2016	Ny vattenmätare/Byte armaturer gårdsplan/Radonmätning
2017	Fönsterbyte
2018	Renovering av källartrappor & tak/ Målning torkrum Garmakaregatan samt hobbyrum Jämtbovägen.
2018	Kontroll im-kanaler/ Byte nyckelsystem
2019	Nytt låssystem
2021	Asfaltering av grusplan
2022	Nya tvättmaskiner
2023	Laddplatser 6st/ Branddörrar källare
2023	Renovering skyddsrum
2024	IMD (Individuell mätning och debitering av el)
2025	Målning av trappuppgångar och källargång Garmakaregatan. Utbyte av trasig takstol.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av trappuppgångar och källargång jämtbovägen. Färdigställa fastighetsnära avfallsinsamling och förbereda för/utföra energibesparande åtgärder.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Föreningens hemsida: [hsb.se/malardalarna/brf/Motorn/](https://hsb.se/malardalarna/brf/Motorn/)

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](https://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	185	133	167	193	226
Skuldsättning, kr/kvm	1 981	2 036	2 098	2 159	2 210
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 020	2 075	2 138	2 200	2 252
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	281	281	243	206	208
Årsavgifter, kr/kvm	850	774	740	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	900	908	781	758	750
Nettoomsättning, tkr	2 827	2 586	2 457	2 368	2 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-101	73	109	389
Soliditet, %	35	36	36	36	34

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 8 % från 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte 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	102 595	0	0	102 595
Underhållsfond, kr	1 458 467	0	-214 470	1 243 998
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 561 062</b>	<b>0</b>	<b>-214 470</b>	<b>1 346 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 564 868	-100 732	214 470	2 678 606
Årets resultat, kr	-100 732	100 732	-116 207	-116 207
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 464 136</b>	<b>0</b>	<b>98 263</b>	<b>2 562 399</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 025 198</b>	<b>0</b>	<b>-116 207</b>	<b>3 908 992</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 147 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 470 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 464 136
Årets resultat, kr	-116 207
Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 470
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 562 399</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 562 399</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	2 827 046	2 585 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 439	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 831 486</b>	<b>2 585 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 243 860	-2 052 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 432	-75 724
Personalkostnader	Not 6	-70 170	-100 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 242	-318 293
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 791 704</b>	<b>-2 546 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 781</b>	<b>38 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 111	66 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-174 099	-206 201
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-155 988</b>	<b>-139 428</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 207</b>	<b>-100 732</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-116 207</b>	<b>-100 732</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 207</b>	<b>-100 732</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	8 160 534	8 472 978
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	24 799
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	276 875	46 038
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 437 409</b>	<b>8 543 814</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**8 437 909 8 544 314**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-8
Aktuell skattefordran		0	7 749
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 522 187	1 815 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 466	329 183
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 640 654</b>	<b>2 152 275</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 640 654 2 652 275**

### Summa Tillgångar

**11 078 563 11 196 589**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 595	102 595
Fond för yttre underhåll	1 243 998	1 458 467
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 346 592</b>	<b>1 561 062</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 678 606	2 564 868
Årets resultat	-116 207	-100 732
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 562 399</b>	<b>2 464 137</b>

### Summa Eget kapital

**3 908 991**      **4 025 199**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 040 646	1 487 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 040 646</b>	<b>1 487 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		193 812	4 919 817
Leverantörsskulder		404 619	191 994
Skatteskulder		592	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	107 147	170 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	422 755	401 844
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 128 926</b>	<b>5 683 891</b>

### Summa Skulder

**7 169 572**      **7 171 391**

### Summa Eget kapital och skulder

**11 078 563**      **11 196 589**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	39 781	38 696
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	337 242	318 293
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>337 242</b>	<b>318 293</b>
Erhållen ränta	18 632	66 962
Erlagd ränta	-162 020	-206 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>233 635</b>	<b>217 249</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	277 230	-204 588
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	158 961	177 797
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>436 191</b>	<b>-26 791</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>669 827</b>	<b>190 458</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-230 838	-41 955
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-230 838</b>	<b>-41 955</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-172 859	-193 812
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-172 859</b>	<b>-193 812</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>266 130</b>	<b>-45 309</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 232 188</b>	<b>2 277 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 498 318</b>	<b>2 232 188</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:	10-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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	33 436 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		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	2 486 184	2 390 628
	Årsavgifter IMD EL	139 209	0
	Hyror lokaler	45 600	45 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	141 880	141 480
	Elbilsladdning	8 051	520
	Övriga primära intäkter	6 123	7 408
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 827 047</b>	<b>2 585 636</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 827 047</b>	<b>2 585 636</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF Dalarnas	4 439	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 439</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-598 068	-554 596
	Snö och halk-bekämpning	-4 038	-23 431
	Reparationer	-105 870	-120 922
	Planerat underhåll	-361 470	-201 904
	Försäkringsskador	-4 500	0
	El	-86 097	-86 585
	Uppvärmning	-714 170	-691 505
	Vatten	-84 066	-106 152
	Sophämtning	-73 518	-70 945
	Fastighetsförsäkring	-51 260	-44 667
	Kabel-TV och bredband	-88 428	-88 414
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 220	-59 879
	Övriga driftkostnader	-4 157	-3 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 243 860</b>	<b>-2 052 904</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 266	-1 978
	Administrationskostnader	-22 000	-30 890
	Extern revision	-15 000	-14 500
	Konsultkostnader	-46 038	0
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-7 760	-3 758
	Övriga förvaltningskostnader	-3 868	-3 098
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-140 432</b>	<b>-75 724</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 500	-72 100
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-4 650	-2 250
	Löner och övriga ersättningar	0	-267
	Sociala avgifter	-14 020	-21 803
	Övriga personalkostnader	0	-3 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-70 170</b>	<b>-100 019</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-287 535	-268 585
	Avskrivning på markanläggning	-24 909	-24 909
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 799	-24 799
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-337 242</b>	<b>-318 293</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 384	46 435
	Ränteintäkter placeringar	11 979	18 061
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	748	2 277
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>18 111</b>	<b>66 773</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-173 604	-205 661
	Övriga räntekostnader	-495	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-174 099</b>	<b>-206 201</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 313 002	14 060 339
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 300	77 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	497 304	587 304
	Årets investeringar	0	162 663
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>14 887 606</b>	<b>14 887 606</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 414 628	-6 121 134
	Årets avskrivningar	-312 443	-293 494
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 727 072</b>	<b>-6 414 628</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>8 160 534</b>	<b>8 472 978</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	15 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	108 000	128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	4 213 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	114 000	96 000
	<i>Summa</i>	<b>22 222 000</b>	<b>19 437 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 897 500	7 897 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 897 500</b>	<b>7 897 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	247 995	247 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>247 995</b>	<b>247 995</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-223 196	-198 397
	Årets avskrivningar	-24 799	-24 799
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-247 995</b>	<b>-223 196</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>24 799</b>
<b>Not 12</b>	<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	46 038	166 746
	Årets investeringar	230 838	0
	Omklassificering till byggnad	0	-120 708
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>276 875</b>	<b>46 038</b>
<b>Not 13</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna ek.förening	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 498 318	1 732 188
	Övriga fordringar	23 869	83 163
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 522 187</b>	<b>1 815 351</b>

**Not 15 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	2,5%	2027-04-23	1 487 500	50 000
Swedbank	2,74%	2027-04-23	2 505 000	60 000
Swedbank	3,03%	2028-03-24	2 241 958	83 812
			<b>6 234 458</b>	<b>193 812</b>
Långfristig del			6 040 646	
Nästa års amortering av långfristig skuld			193 812	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			193 812	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			193 812	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			775 248	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	0	17 011
Momsskuld	0	131
Källskatt	0	17 730
Inre fond	102 366	130 918
Övriga kortfristiga skulder	4 781	4 445
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>107 147</b>	<b>170 235</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	260 306	220 610
Upplupna räntekostnader	30 407	18 328
Övriga upplupna kostnader	132 042	162 906
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>422 755</b>	<b>401 844</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-11.

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 Motorn i Avesta, org.nr. 7820001761

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Motorn 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Motorn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 Motorn i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Inger Boberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 12:08:22



### Emma Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:53:08



### Adrian Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 15:15:13



### Patric Englund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:53:24



### Thomas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 13:57:50



### Anders Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 13:06:26



### Karin Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 08:30:47



### Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 12:39:48



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:35:37



## Revisionsberättelse 2025

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

### Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 12:41:32



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:37:31



# 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.