



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 183 kr/kvm |  Investeringsbehov 0 kr/kvm |  Skuldsättning 5 450 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 7 % |  Energikostnad 165 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 801 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Nipfjället i Idre

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
183 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 ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 450 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
7 %

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
165 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
801 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 Nipfjället i Idre med säte i Idre org.nr. 716413-0911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älvdalen kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Idre 13:114 | 1980-01-17 | 1980 |

Totalt 1 objekt

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

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 908 |
| 14 | garageplatser | 210 |
| 32 | p-platser | 0 |
| Totalt 82 objekt | | 3 118 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---------------------|-------------|
| Margareta Bylundh | Ordförande |
| Harriet Salmonsson | Ledamot |
| Carina Forslund | Ledamot |
| Margrethe Hallström | Ledamot |
| Maria Helvinsson | HSB-ledamot |
| Loella Bylund | Sekreterare |
| Anna Sundin | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Bylundh, Loella Bylund, Harriet Salmonsson och Carina Forslund

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Bylundh, Harriet Salmonsson, Carina Forslund och Margrethe Hallström.

Revisorer har varit: Richard Engman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Elisabeth Kvilten (sammankallande), samt Peter Holmström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2024 | Fem element bytta under året och en motor till fläkt/ventilation utvändigt. |
| 2022-2024 | Byte av panel samt målning och tilläggsisolering på fastigheterna. Beräknad kostnad för projektet är 16 Mkr och väntas klart hösten 2024. |
| 2022 | Målning/renovering av tvättstuga. |
| 2021 | Byte av element. |
| 2020 | Installation av motorvärmarruttag. Nya parkeringsplatser. |
| 2019 | Utbyte av samtliga garageportar, utbyte av varmvattenberedare och radiatorer. Energideklaration. Vindskivor och plåt på nock har bytts på några av fastigheterna. |
| 2018 | Vattenskador i 6 lägenheter. Målningsarbete och utbyte av varmvattenberedare. |
| 2016 | Byte och målning av entréräcken. Målning av förrådsdörrar, vipportar och plåthuvar på tak samt ventilationsrensning. Ytterbelysningen är utbytt till energisnålt alternativ. |
| 2013 | 2 motorvärmare är utbytta. |
| 2012 | Förrådsdörrar till soprummet har bytts ut samt golv vid entréer har underhållits. |
| 2011 | Byte av golvmattor samt ommålning av tak och väggar i torkrum, städ och WC i samlingslokalen/tvättstugan samt nya maskiner i tvättstugan. 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. |
| 2010 | Dörr till tvättstugan/samlingslokalen är bytt, staket vid lekplatsen utbytt/renoverat och ventilation rensad. |
| 2009 | Målning av samtliga hus på området och asfaltering av området samt parkeringar. Långtidsmätning av radon genomförd utan anmärkning. Vårumselement i alla lägenheter har bytts ut. |
| 2009-2016 | 7 av 37 spisfläktar, 11 av 37 takfläktar och 30 av 37 varmvattenberedare är utbytta. |
| 2025 | Slutbesiktning tilläggsisolering fasad alla hus, Vattenskada åtgärdad och klar lgh 63, 2 Element bytta, Ägarbyte på lgh 43 |

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

- Rep/byte fönster
- Rep/byte balkongdörrar

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

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

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 183 | 135 | 123 | 113 | 173 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 450 | 5 554 | 3 410 | 1 894 | 1 950 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 844 | 5 955 | 3 656 | 2 031 | 2 091 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 6 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 165 | 134 | 128 | 104 | 98 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 801 | 713 | 589 | 534 | 529 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 810 | 699 | 576 | 522 | 520 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 526 | 2 180 | 1 792 | 1 628 | 1 621 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 70 | 35 | 160 | -201 | 333 |
| Soliditet, % | 20 | 21 | 28 | 42 | 43 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 898 400 | 0 | 0 | 898 400 |
| Underhållsfond, kr | 2 915 718 | 0 | 62 725 | 2 978 443 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 814 118 | 0 | 62 725 | 3 876 843 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 988 269 | 34 737 | -62 725 | 960 281 |
| Årets resultat, kr | 34 737 | -34 737 | 69 619 | 69 619 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 023 006 | 0 | 6 894 | 1 029 900 |
| S:a eget kapital, kr | 4 837 124 | 0 | 69 619 | 4 906 743 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 604 kr samt ianspråktagande skett med 22 879 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 | 1 023 006 |
| Årets resultat, kr | 69 619 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -85 604 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 22 879 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 029 900 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 029 900 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 525 943 | 2 180 117 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 573 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 534 516 | 2 180 117 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 113 437 | -1 000 412 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -65 213 | -58 027 |
| Personalkostnader | Not 6 | -115 937 | -202 465 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -479 445 | -358 939 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 774 033 | -1 619 843 |
| Rörelseresultat | | 760 484 | 560 274 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 3 457 | 35 754 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -694 322 | -561 290 |
| Summa Finansiella poster | | -690 865 | -525 536 |
| Resultat efter finansiella poster | | 69 619 | 34 737 |
| Resultat före skatt | | 69 619 | 34 737 |
| Årets resultat | | 69 619 | 34 737 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 21 425 102 | 21 904 547 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 21 425 102 | 21 904 547 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Anläggningstillgångar | | 21 425 602 | 21 905 047 |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 11 523 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 813 639 | 541 891 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 96 379 | 84 099 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 921 541 | 625 990 |

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa Omsättningstillgångar | | 921 541 | 625 990 |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 22 347 143 | 22 531 037 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 898 400 | 898 400 |
| Fond för yttre underhåll | 2 978 443 | 2 915 718 |
| Summa Bundet eget kapital | 3 876 843 | 3 814 118 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 960 281 | 988 269 |
| Årets resultat | 69 619 | 34 737 |
| Summa Fritt eget kapital | 1 029 900 | 1 023 006 |

Summa Eget kapital

4 906 743 **4 837 124**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 11 061 190 | 13 673 202 |
| Summa Långfristiga skulder | | 11 061 190 | 13 673 202 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 5 931 912 | 3 643 812 |
| Leverantörsskulder | | 115 026 | 11 749 |
| Skatteskulder | | 3 004 | 5 372 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 36 267 | 38 405 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 293 001 | 321 373 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 6 379 210 | 4 020 711 |

Summa Skulder

17 440 400 **17 693 913**

Summa Eget kapital och skulder

22 347 143 **22 531 037**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 760 484 | 560 274 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 479 445 | 358 939 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 479 445 | 358 939 |
| Erhållen ränta | 3 457 | 35 754 |
| Erlagd ränta | -704 008 | -512 397 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 539 378 | 442 569 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -28 286 | -3 829 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 80 085 | -1 146 419 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 51 799 | -1 150 248 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 591 177 | -707 678 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -7 532 440 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -7 532 440 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -323 912 | 6 685 488 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -323 912 | 6 685 488 |
| Årets kassaflöde | 267 265 | -1 554 630 |
| Likvida medel vid årets början | 540 955 | 2 095 585 |
| Likvida medel vid årets slut | 808 220 | 540 955 |

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.

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 | 10 785 883kr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 kr |

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 328 384 | 2 072 112 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 119 775 | 80 640 |
| | Övriga primära intäkter | 77 784 | 27 365 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 525 943 | 2 180 117 |
| | <i>Summa</i> | 0 | 0 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 525 943 | 2 180 117 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 8 573 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 8 573 | 0 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -139 011 | -144 550 |
| | Snö och halk-bekämpning | -29 594 | -82 798 |
| | Reparationer | -32 137 | -19 676 |
| | Planerat underhåll | -22 879 | -27 766 |
| | Försäkringsskador | -80 555 | -28 600 |
| | El | -119 455 | -121 174 |
| | Vatten | -396 566 | -295 897 |
| | Sophämtning | -114 023 | -123 249 |
| | Fastighetsförsäkring | -84 099 | -64 849 |
| | Kabel-TV och bredband | -59 400 | -59 400 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -35 718 | -32 453 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 113 437 | -1 000 412 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -2 640 | 0 |
| | Administrationskostnader | -19 848 | -10 884 |
| | Extern revision | -14 300 | -14 875 |
| | Konsultkostnader | -3 656 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -17 000 | -17 000 |
| | Föreningsverksamhet | -6 970 | -7 268 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -800 | -8 000 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -65 213 | -58 027 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -38 725 | -68 800 |
| | Revisionsarvode | -1 050 | -1 050 |
| | Övriga arvoden | 0 | -2 000 |
| | Löner och övriga ersättningar | -60 000 | -85 052 |
| | Sociala avgifter | -16 162 | -45 563 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -115 937 | -202 465 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|--|-----------------|-----------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -479 445 | -358 939 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -479 445 | -358 939 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 097 | 35 460 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1 360 | 294 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 3 457 | 35 754 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -693 664 | -560 790 |
| | Övriga räntekostnader | -658 | -500 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -694 322 | -561 290 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 27 756 986 | 14 792 164 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 69 000 | 69 000 |
| | Årets försäljning/utrangeringar | 0 | -450 712 |
| | Årets investeringar | 0 | 13 415 534 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 27 825 986 | 27 825 986 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -5 921 439 | -6 013 213 |
| | Årets avskrivningar | -479 445 | -286 863 |
| | Utrangering | 0 | 378 637 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -6 400 884 | -5 921 439 |
| | <i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | | |
| | <i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | 0 | 0 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 21 425 102 | 21 904 547 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 9 400 000 | 8 400 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 71 000 | 250 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 1 936 000 | 1 291 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 100 000 | 88 000 |
| | <i>Summa</i> | 11 507 000 | 10 029 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 17 551 100 | 17 551 100 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 17 551 100 | 17 551 100 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | En andel i HSB Mälardalarna | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |

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

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB | 808 220 | 540 955 |
| Övriga fordringar | 5 419 | 936 |
| Summa Övriga fordringar | 813 639 | 541 891 |

Not 13 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 | 3,62% | 2027-12-22 | 1 973 202 | 99 912 |
| Swedbank | 3,42% | 2028-04-25 | 997 900 | 60 000 |
| Swedbank | 3,01% | 2026-01-28 | 2 322 000 | 24 000 |
| Swedbank | 4,18% | 2027-03-25 | 4 810 000 | 60 000 |
| Swedbank | 4,42% | 2027-04-23 | 3 540 000 | 40 000 |
| Swedbank | 4,42% | 2026-06-17 | 3 350 000 | 40 000 |
| | | | 16 993 102 | 323 912 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 11 061 190 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 259 912 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 5 672 000 |
| Kortfristig del | 5 931 912 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 323 912 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 295 648 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,01% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgift | 510 | 1 571 |
| Källskatt | 1 750 | 1 750 |
| Inre fond | 33 482 | 33 482 |
| Övriga kortfristiga skulder | 525 | 1 602 |
| Summa Övriga skulder | 36 267 | 38 405 |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 152 606 | 146 524 |
| | Upplupna räntekostnader | 107 490 | 117 176 |
| | Övriga upplupna kostnader | 32 905 | 57 673 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 293 001 | 321 373 |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-10.

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 Nipfjället i Idre, org.nr. 716413-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nipfjället i Idre 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. Risker 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 Nipfjället i Idre för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Idre

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Engman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Margareta Bylund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:20:27



Carina Forslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:06:03



Anna Sundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:52:27



Maria Helvinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:27:51



Margrethe Hallström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 15:24:04



Loella Bylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:20:47



Harriet Salmonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 15:26:18



Richard Engman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:54:32



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:28:33



Revisionsberättelse 2025

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

Richard Engman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:56:36



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:29:26



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.