



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 114 kr/kvm |  Investeringsbehov 0 kr/kvm |  Skuldsättning 2 866 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 5 % |  Energikostnad 253 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 768 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Tor i Avesta

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
114 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

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 866 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Energikostnad
253 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
768 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 Tor i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Asken 3 | 1954-01-23 | 1957 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkring. 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 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 428 |
| 61 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 720 |
| 6 | garageplatser | 0 |
| 20 | p-platser | 0 |
| Totalt 91 objekt | | 4 148 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 29 st 3 rok.

Lägenhet nr 25 ägs av bostadsrättsföreningen och används som styrelselokal samt hyrs ibland ut.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|-------------|
| Peter Lönnemyr | Ordförande |
| Nils-Åke Andersson | Ledamot |
| Anita Blomqvist | Ledamot |
| Lena Solberg | Ledamot |
| Thomas Landberg | Ledamot |
| Solveig Spångberg | HSB Ledamot |
| Merja Martinsson | Suppleant |
| Anna Tillenius | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils-Åke Andersson och Lena Solberg, samt suppleanterna Merja Martinsson och Anna Tillenius.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Åke Andersson och Peter Lönnemyr.

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

Valberedning har varit: Merja Martinsson och Anna Tillenius (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01
El avgiften höjs från 0.7 till 1 kr per kwh.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2005 | Byte fönster och fönsterdörrar vid balkonger |
| 2010 | Blästring och målning av tak i A- och B-hus |
| 2011 | Nya takfönster, låghus. / Nya grundvattenpumpar med automatik |
| 2013 | Nya portar, lägenhetsdörrar o postboxar / Målning av trapphus i A och B hus |
| 2013 | Nya tvättmaskiner, torktumlare och fläktar i torkrum |
| 2014 | Renovering av affärslokal |
| 2015 | 14 nya p-platser med elstolpar, Byte av elstolpar till 4 befintliga p-platser. / Nytt innertak och åtgärdad ventilation, Pizzeria Torino. |
| 2016 | Fönsterbyte |
| 2017 | Byte till ledbelysning utomhus vid affärslokaler samt garage/portar. |
| 2017 | Statuskontroll |
| 2018 | Taktäckning |
| 2020 | IMD el |
| 2021 | Balkongprojekt |
| 2023 | Takbyte och garagetak samt portaltak och över affärslokalerna |
| 2024 | Solcellsanläggning |
| 2025 | Föreningen kompletterar Solcellsanläggningen med ett batterilager 2025. Uppgradering av batterilager från 20-30 kw |
| 2025 | Fläkt byte Torsgatan 18, för lägenhets ventilation |

Enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 114 | 145 | 183 | 213 | 109 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 866 | 2 930 | 2 994 | 3 057 | 3 121 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 195 | 3 266 | 3 338 | 3 409 | 3 480 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 253 | 252 | 229 | 194 | 193 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 768 | 729 | 718 | 721 | 724 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 92 | 89 | 84 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 747 | 712 | 723 | 774 | 704 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 094 | 2 955 | 2 931 | 2 869 | 2 920 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -108 | -51 | 145 | 560 | 78 |
| Soliditet, % | 32 | 32 | 32 | 31 | 29 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på flera samverkande faktorer. Även om föreningens intäkter har ökat jämfört med föregående år har kostnaderna stigit i en ännu högre takt. Bland driftkostnaderna märks framför allt ökade försäkringskostnader och en högre fastighetsskatt, vilket tillsammans belastar ekonomin. Personalkostnaderna ökade också betydligt under 2025.

Under året genomfördes en investering i form av ett batterilager. Denna satsning innebär att avskrivningarna ökar, vilket påverkar årets resultat negativt.

Dessutom har ränteintäkterna minskat jämfört med föregående år, medan räntekostnaderna endast sjunkit marginellt. Sammantaget innebär detta att kostnaderna kopplade till föreningens lån och placeringar fortsatt påverkar resultatet negativt.

Styrelsen är medveten om kostnadsutvecklingen och effekterna av genomförda investeringar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi beslutade styrelsen inför 2026 att höja årsavgifterna med 3 %.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 170 370 | 0 | 0 | 170 370 |
| Underhållsfond, kr | 1 296 871 | 0 | 48 889 | 1 345 760 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 467 241 | 0 | 48 889 | 1 516 130 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 4 806 784 | -50 576 | -48 889 | 4 707 319 |
| Årets resultat, kr | -50 576 | 50 576 | -107 892 | -107 892 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 756 208 | 0 | -156 781 | 4 599 427 |
| S:a eget kapital, kr | 6 223 449 | 0 | -107 892 | 6 115 557 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 111 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 | 4 756 208 |
| Årets resultat, kr | -107 892 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -135 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 86 111 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 599 427 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 599 427 |
|------------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 093 776 | 2 954 707 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 648 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 3 099 424 | 2 954 707 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 230 740 | -2 149 511 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -97 569 | -93 118 |
| Personalkostnader | Not 6 | -239 278 | -166 842 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -496 619 | -481 774 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 064 205 | -2 891 245 |
| Rörelseresultat | | 35 219 | 63 462 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 6 966 | 39 342 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -150 077 | -153 381 |
| Summa Finansiella poster | | -143 111 | -114 039 |
| Resultat efter finansiella poster | | -107 892 | -50 576 |
| Resultat före skatt | | -107 892 | -50 576 |
| Årets resultat | | -107 892 | -50 576 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 17 129 219 17 398 412

*Summa Materiella anläggningstillgångar***17 129 219 17 398 412**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 501 501

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***501 501**

Summa Anläggningstillgångar

17 129 720 17 398 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

32 10

Aktuell skattefordran

16 359 22 851

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 606 226 1 663 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

137 594 115 884

*Summa Kortfristiga fordringar***1 760 211 1 802 325**

Summa Omsättningstillgångar

1 760 211 1 802 325

Summa Tillgångar

18 889 931 19 201 239

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 170 370 | 170 370 |
| Fond för yttre underhåll | 1 345 760 | 1 296 871 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 516 130 | 1 467 241 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 707 319 | 4 806 784 |
| Årets resultat | -107 892 | -50 576 |
| Summa Fritt eget kapital | 4 599 427 | 4 756 208 |

Summa Eget kapital

6 115 557 **6 223 449**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 5 250 000 | 11 886 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 5 250 000 | 11 886 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 6 636 000 | 264 800 |
| Leverantörsskulder | | 159 629 | 114 734 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 306 907 | 290 175 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 421 838 | 422 081 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 7 524 374 | 1 091 790 |

Summa Skulder

12 774 374 **12 977 790**

Summa Eget kapital och skulder

18 889 931 **19 201 239**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rörelseresultat | 35 219 | 63 462 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 496 619 | 481 774 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 496 619 | 481 774 |

| | | |
|----------------|----------|----------|
| Erhållen ränta | 6 966 | 39 342 |
| Erlagd ränta | -150 655 | -153 958 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 388 148 | 430 620 |
|---|----------------|----------------|

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|--|---------------|-----------------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 5 996 | -220 170 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 61 962 | -91 442 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 67 958 | -311 612 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 456 107 | 119 008 |
|---|----------------|----------------|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -227 426 | -1 745 282 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -227 426 | -1 745 282 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -264 800 | -264 800 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -264 800 | -264 800 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Årets kassaflöde | -36 119 | -1 891 074 |
| Likvida medel vid årets början | 1 274 243 | 3 165 317 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 238 125 | 1 274 243 |

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.

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 |
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 446 380 | 2 329 956 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 80 016 | 43 722 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 29 280 | 39 280 |
| | Hyror lokaler | 311 160 | 313 392 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 69 600 | 69 600 |
| | Hyror informationsöverföring | 240 | 0 |
| | Hyror övrigt | 9 600 | 4 800 |
| | Övriga primära intäkter | 317 520 | 322 091 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 3 263 796 | 3 122 841 |
| | Avgiftsbortfall | -19 332 | -19 332 |
| | Hysesbortfall | -150 688 | -148 802 |
| | <i>Summa</i> | -170 020 | -168 134 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 3 093 776 | 2 954 707 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 5 648 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 5 648 | 0 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -465 141 | -463 575 |
| | Snö och halk-bekämpning | -9 823 | -5 622 |
| | Reparationer | -83 689 | -109 729 |
| | Planerat underhåll | -86 111 | -172 113 |
| | Försäkringsskador | -171 206 | 0 |
| | El | -222 736 | -195 694 |
| | Uppvärmning | -670 105 | -692 017 |
| | Vatten | -157 525 | -156 554 |
| | Sophämtning | -75 384 | -77 710 |
| | Fastighetsförsäkring | -62 841 | -56 822 |
| | Kabel-TV och bredband | -152 165 | -152 152 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -71 014 | -64 522 |
| | Övriga driftkostnader | -3 000 | -3 000 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 230 740 | -2 149 511 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Övriga externa kostnader

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyror, arrenden och leasing | -500 | -300 |
| Administrationskostnader | -45 070 | -31 946 |
| Extern revision | -15 050 | -15 025 |
| Medlemsavgifter | -23 250 | -23 250 |
| Föreningsverksamhet | -6 791 | -1 513 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 907 | -21 084 |
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -97 569 | -93 118 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|

Personalkostnader

| | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode styrelse | -125 600 | -114 800 |
| Revisionsarvode | -6 000 | -5 000 |
| Övriga arvoden | -71 000 | -20 000 |
| Sociala avgifter | -36 678 | -27 042 |
| <i>Summa Personalkostnader</i> | -239 278 | -166 842 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|-------|---|--------------------------|--------------------------|

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader | -496 619 | -481 774 |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -496 619 | -481 774 |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|-------|--|--------------------------|--------------------------|

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|---|--------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 3 395 | 36 985 |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 3 571 | 2 357 |
| <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 6 966 | 39 342 |

| 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 | -149 717 | -153 021 |
| | Övriga räntekostnader | -360 | -360 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -150 077 | -153 381 |
| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 24 335 479 | 22 479 052 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 206 270 | 206 270 |
| | Årets investering: Batterilager | 227 426 | 1 856 427 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 24 769 175 | 24 541 749 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -7 143 337 | -6 661 563 |
| | Årets avskrivningar | -496 619 | -481 774 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -7 639 955 | -7 143 337 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 17 129 219 | 17 398 412 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 15 200 000 | 15 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 797 000 | 898 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 4 548 000 | 3 514 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 380 000 | 332 000 |
| | <i>Summa</i> | 20 925 000 | 19 744 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 13 254 000 | 13 254 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 13 254 000 | 13 254 000 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | Egenägd lägenhet nr 25 | 1 | 1 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 501 | 501 |

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

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 1 238 125 | 1 274 243 |
| Övriga fordringar | 368 101 | 389 337 |
| Summa Övriga fordringar | 1 606 226 | 1 663 580 |

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 | 1,28% | 2027-06-23 | 5 370 000 | 120 000 |
| Swedbank | 1,22% | 2026-09-25 | 6 516 000 | 144 800 |
| | | | 11 886 000 | 264 800 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 5 250 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 120 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 6 516 000 |
| Kortfristig del | 6 636 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 264 800 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 059 200 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,25% |
| Finns swap-avtal | Nej |

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

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld | 29 040 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter & källskatt | 107 223 | 72 651 |
| Inre fond | 167 047 | 201 903 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 597 | 15 621 |
| Summa Övriga skulder | 306 907 | 290 175 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 268 590 | 254 935 |
| Upplupna räntekostnader | 25 940 | 26 519 |
| Övriga upplupna kostnader | 127 308 | 140 627 |
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 421 838 | 422 081 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-23.

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 Tor i Avesta, org.nr. 782000-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 Tor i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Lönnemyr

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:05:29



Lena Solberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:02:00



Solveig Spångberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:56:23



Anita Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:12:49



Nils Åke Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:47:31



Thomas Landberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:43:36



Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:35:31



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 05:50:04



Revisionsberättelse 2025

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

Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:36:42



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 05:51:21



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.