



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 195 kr/kvm	 Investeringsbehov 5 169 kr/kvm	 Skuldsättning 1 527 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 210 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 752 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Linden i Falun

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
195 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

Föreningen bedömer att vi har ett fortsatt underhållsbehov och därmed även behov av att öka sparandet. Målsättningen är att ligga på riktvärdet *Måttligt till högt*. Troligtvis kommer avgifterna att behöva höjas ytterligare framöver.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
5 169 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

Nyckeltalet för investeringsbehov baseras på föreningens planerade investeringar enligt den 30-åriga underhålls- och investeringsplanen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 527 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

Skuldsättningen har bara förändrats marginellt från föregående år.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
210 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

Trots egen produktion från solcellerna har energikostnaderna ökat bland annat på grund av höjda avgifter för fjärrvärme inklusive varmvatten.

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
752 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 Linden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2021 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falun kommun med adresserna:
Bergmästaregatan 14 A-C, 16 A-C, 24 A-C, 26 och 26 B
Promenaden 15 och 27
Svärdsjögatan 12 A-C

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 10	1959-10-03	1960-1962
Linden 11	1959-10-03	1960-1962
Linden 9	1959-10-03	1960-1962

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 764
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	208
2	lokaler (hyresrätt)	253
1	lägenheter (hyresrätt) -studentrum	19
18	förråd	105
16	garageplatser	288
70	p-platser	0
Totalt 246 objekt		10 637

Föreningens lägenheter fördelas på:
19 st 1 rok, 33 st 2 rok, 49 st 3 rok, 28 st 4 rok, 8 st 5 rok

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Fahlström	Ordförande
Lars Erik Liss	Vice ordförande
Janna Betzén	Sekreterare
Bengt Fahlgren	Ledamot
Rolf Cederberg	Ledamot
Mimoza Breznica	Ledamot
Christer Dahlstedt	Ledamot
Roger Lindahl	Ledamot
Mats Åke Hastegård	HSB-ledamot

Styrelsen sammansättning gäller från ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Fahlström, Janna Betzén, Bengt Fahlgren, Mimoza Breznica, Christer Dahlstedt och Roger Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patrik Fahlström och Lars Erik Liss.

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

Valberedning har varit: Susanne Sundin (sammanställande) och Per Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 46 medlemmar varav 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.
I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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 2025-09-03.

Årets underhåll och investeringar:

- Nytt staket och justering av mur vid källaringång Bergmästaregatan 14
- Uppgradering till 4G för porttelefoner och hissar
- Anskaffande av droppmattor till alla lägenheter

Planerat underhåll och investeringar 2026:

- Värmeåtervinning frånluftsventilation
- Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- Installation av droppmattor
- Modernisering av hissar på Promenaden 15 och 27
- Målning av trapphus Promenaden 15 och 27

Historik underhåll

Årtal	Åtgärd
1992	Renovering av samtliga badrum.
2000	Ommålning av hustaken.
2007	Byte av maskinpark i tvättstugorna.
2009	Relining badrum.
2010	Nya sophus.
2012	Individuell el mätning
2013	Fönsterbyte
2019	Asfaltering. Ny parkering.
2020	Nya lägenhetslås. Byte av utomhustrapp. Styrning av värme via temperaturmätare i lägenheterna. Breddning av rabatter och sättning av sten. Iordningställande av parkeringsplats.
2021	Radonmätning. Nya lägenhetsdörrar och postboxar. Byggt studentrum.
2022	4 st laddplatser till elbilar
2023	Takbyte, fasadrenovering och solceller på Bergmästaregatan 14 och 16. Byte till LED-belysning i källarutrymmen. Nytt tätskikt på taket till undercentralen Promenaden 27.
2024	Takbyte, fasadrenovering och solceller på Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12. Källardörrar Svärdsjögatan 12 och Bergmästaregatan 24 målade. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och radonutredning. Trädbeskärning samt -avverkning. Målning och breddning av p-rutor bakom Promenaden 27.

Övrigt:

Gästrummet har under 2025 inbringat 4 900 kr (5 800 kr) motsvarande 49 nätter.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 21 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	135	245	137	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 527	1 560	1 207	464	473
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 628	1 662	1 287	494	504
Räntekänslighet, %	2	3	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	210	206	187	182	172
Årsavgifter, kr/kvm	752	711	656	581	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	87	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	783	730	709	612	602
Nettoomsättning, tkr	8 306	7 761	7 307	6 470	6 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 157	249	1 207	759	119
Soliditet, %	49	47	52	68	67

Nyckeltalen för 2025 är beräknade på boyta 9763,5 kvm och lokalyta 873 kvm (år 2019-2024, 864,5 kvm). I lokalyta ingår bostadsrättslokaler, hyreslokaler, studentlägenhet, förråd och garage.

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	626 955	0	0	626 955
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 476 056	0	485 000	3 961 056
S:a bundet eget kapital, kr	4 103 011	0	485 000	4 588 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 301 314	248 706	-485 000	12 065 021
Årets resultat, kr	248 706	-248 706	1 157 365	1 157 365
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 550 020	0	672 365	13 222 386
S:a eget kapital, kr	16 653 031	0	1 157 365	17 810 397

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	12 550 021
Årets resultat, kr	1 157 365
Reservation till underhållsfond, kr	-485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 222 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 222 386
------------------------------------	-------------------

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	8 306 421	7 760 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 303	2 789
Summa Rörelseintäkter		8 326 724	7 763 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 092 128	-5 349 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 611	-479 997
Personalkostnader	Not 6	-324 146	-287 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-920 728	-730 245
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-251 937
Summa Rörelsekostnader		-6 618 614	-7 099 462
Rörelseresultat		1 708 110	664 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 102	92 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-569 847	-508 442
Summa Finansiella poster		-550 745	-415 582
Resultat efter finansiella poster		1 157 365	248 706
Resultat före skatt		1 157 365	248 706
Årets resultat		1 157 365	248 706

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	31 280 117	32 222 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	2 597	12 984
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 282 714	32 235 258

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

31 283 214 32 235 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 019	10 714
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 900 751	2 919 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 222	233 296
Summa Kortfristiga fordringar		5 142 992	3 163 990

Kassa och bank

Kassa och bank		37 173	36 925
Summa Kassa och bank		37 173	36 925

Summa Omsättningstillgångar

5 180 165 3 200 915

Summa Tillgångar

36 463 379 35 436 673

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	626 955	626 955
Fond för yttre underhåll	3 961 056	3 476 056
Summa Bundet eget kapital	4 588 011	4 103 011

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 065 021	12 301 314
Årets resultat	1 157 365	248 706
Summa Fritt eget kapital	13 222 386	12 550 021

Summa Eget kapital

17 810 397 16 653 032

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 704 728	13 773 736
Summa Långfristiga skulder		9 704 728	13 773 736

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 532 745	2 800 985
Leverantörsskulder		440 328	374 539
Skatteskulder		20 032	27 298
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	425 715	474 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 529 434	1 332 409
Summa Kortfristiga skulder		8 948 254	5 009 905

Summa Skulder

18 652 982 18 783 641

Summa Eget kapital och skulder

36 463 379 35 436 673

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 708 110	664 289
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	920 728	730 245
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	920 728	730 245
Erhållen ränta	19 350	92 612
Erlagd ränta	-584 887	-488 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 063 301	998 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	152 876	-629 240
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	221 629	-253 283
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	374 506	-882 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 437 807	116 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	31 816	-8 540 898
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 816	-8 540 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-337 248	3 742 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-337 248	3 742 752
Årets kassaflöde	2 132 375	-4 682 046
Likvida medel vid årets början	2 337 695	7 019 741
Likvida medel vid årets slut	4 470 070	2 337 695

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:	5-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta inklusive hushållsel. 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	6 906 720	6 577 572
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	314 910	246 314
	Årsavgifter lokaler	269 088	256 277
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	4 499	4 846
	Hyror bostäder	60 000	57 042
	Hyror lokaler	187 016	198 848
	Hyror garage och parkeringsplatser	339 471	303 440
	Hyror förbrukningsbaserad	16 351	12 169
	Hyror övrigt	112 234	29 260
	Övriga primära intäkter	96 132	75 194
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 306 421	7 760 962
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 306 421	7 760 962
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 860	0
	Övriga sekundära intäkter	14 443	2 789
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 303	2 789
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 096 570	-1 090 139
	Snö och halk-bekämpning	-100 265	-101 328
	Reparationer	-516 069	-697 055
	Planerat underhåll	0	-206 999
	Försäkringsskador	-197 284	-156 303
	El	-419 761	-452 597
	Uppvärmning	-1 196 476	-1 201 315
	Vatten	-614 784	-538 045
	Sophämtning	-252 115	-254 562
	Fastighetsförsäkring	-157 616	-144 830
	Kabel-TV och bredband	-259 103	-236 987
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-272 702	-256 200
	Övriga driftkostnader	-9 383	-13 440
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 092 128	-5 349 799

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-499	-20 338
	Administrationskostnader	-173 478	-155 793
	Extern revision	-20 575	-19 350
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-13 387	-8 230
	Övriga förvaltningskostnader	-31 672	-234 287
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-281 611	-479 997
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 504	-185 850
	Revisionsarvode	-10 094	-10 062
	Övriga arvoden	-31 451	-29 250
	Sociala avgifter	-70 897	-61 122
	Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-324 146	-287 484
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-902 060	-715 146
	Avskrivning på markanläggning	-8 281	-4 711
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 387	-10 387
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-920 728	-730 245
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning	0	-251 937
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-251 937

Not 9	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	7 941	92 624
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 161	236
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 102	92 860
Not 10	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	-569 307	-507 936
	Övriga räntekostnader	-540	-506
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-569 847	-508 442

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 678 159	44 368 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	760 000	760 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	98 552	34 920
	Årets investeringar	0	9 120 349
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-747 518
	Bidrag från Naturvårdsverket, laddstolpar	-31 816	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	53 504 895	53 536 711
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 314 437	-20 762 647
	Årets avskrivningar	-910 341	-719 857
	Återförda avskrivningar	0	168 067
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 224 778	-21 314 437
	Utgående redovisat värde	31 280 117	32 222 274
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 169 000	2 326 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 310 000	963 000
	Summa	117 479 000	122 289 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 907 000	16 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	16 907 000	16 907 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 875	103 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 891	-80 503
	Årets avskrivningar	-10 387	-10 387
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-101 278	-90 891
	Utgående redovisat värde	2 597	12 984

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Avräkningskonto HSB	4 432 896	2 300 769
Övriga fordringar	467 855	619 210
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 900 751	2 919 979

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,36%	2026-10-23	3 840 000	80 000
Swedbank	4,17%	2028-10-25	3 840 000	80 000
Swedbank	2,69%	2027-09-24	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	2,75%	2026-03-02	1 024 283	11 740
Stadshypotek AB	2,60%	2026-01-14	1 439 454	16 500
Stadshypotek AB	2,57%	2027-06-01	2 173 736	69 008
			16 237 473	337 248

Långfristig del	9 704 728
Nästa års amortering av långfristig skuld	229 008
Lån som ska konverteras inom ett år	6 303 737
Kortfristig del	6 532 745
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	337 248
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 348 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

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

Inre fond	417 713	467 653
Övriga kortfristiga skulder	8 002	7 021
<i>Summa Övriga skulder</i>	425 715	474 674

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	782 840	685 120
	Upplupna räntekostnader	90 367	105 407
	Övriga upplupna kostnader	656 227	541 882
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 529 434	1 332 409

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-25.

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 Linden i Falun, org.nr. 783200-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Olander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Patrik Fahlström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:04:03



Mats Hastegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:17:05



Christer Dahlstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 08:34:11



Lars Erik Liss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 18:05:21



Rolf Cederberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 21:37:38



Mimoza Breznica

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:23:48



Janna Betsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:26:08



Bengt Fahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 16:56:07



Roger Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 14:57:02



Kerstin Olander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 21:21:52



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:37:12



Revisionsberättelse 2025

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

Kerstin Olander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 21:23:41



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:39:13



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.