







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 118 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 145 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	**Energikostnad** 294 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 743 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Solhöjden i Falun

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 118 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Detta nyckelt al används ej.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 145 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 294 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 743 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Solhöjden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2658 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Bikupan 7 i Falun kommun. På fastigheten finns ett hus med adress Linnévägen 24 och 26 vilket innehåller 40 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt samt ett uthyrningsrum. Föreningen har 28 bilplatser varav 20 har motorvärmare och åtta är laddplatser för elbil.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bikupan 7	2045-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	64
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 802
23	p-platser	0
8	p-plats laddstolpar	0
Totalt 73 objekt		**2 866**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Allard	Ordförande
Gunilla Ström	Sekreterare
Jan Eckerlid	Ledamot
Björn Ljungqvist	Ledamot
Svenne Bodin	HSB-ledamot
Kerstin Hagberg	Suppleant
Anna Carlsson	Suppleant

Styrelsesammansättning gäller från stämman 2025-05-19. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie stämma är: Ulla Allard, Gunilla Ström, Anna Carlsson, Jan Eckerlid och Kerstin Hagberg.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Gunilla Ström, Ulla Allard och Jan Eckerlid.
Revisorer har varit: Britt-Marie Stadig med Roger Stål som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.
Valberedning har varit: Viveka Jansson (sammankallande), Barbro Oldberg Stål samt Inger Karlsson , valda vid föreningsstämman.
Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Ulla Allard med Björn Ljungqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Tätning av fönster och dörrar
2012	Reparation av stosar
2015	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Nya postfack
2015	Nytt nyckelsystem
2016	Reline, stam- och rörrenovering
2016	Takrenovering
2016	Byte av motorvärmare
2017	Ny utrustning gym
2018	Elarbeten Pizza Mia
2018	Statuskontroll
2018	Trädgårdsrenovering
2018	Gymutrustning
2018	Iordningsställande nytt styrelserum
2019	Målning av golv i tvättstuga, torkrum och styrelserum
2019	Målning av tak och väggar i relaxrum
2019	Energideklaration
2019	Fönsterbyte Pizza Mia
2019	Elinstallation Pizza Mia
2019	Balkongbesiktning
2019	Igenbyggnad av takfönster och byte av uppstigningsluckor på vindarna
2020	Nya elmatningar till Pizza Mia
2020	Byte av elcentral samt styr och regler
2020	Radonbesiktning
2021	Byte till rörelse- och LED lampor
2021	Byte av lås samtliga dörrar
2021	Målning ytskikt toalett i 26:an
2022	Laddboxar
2022	Statuskontroll
2022-2023	Injustering värmesystem
2023	Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2024	Installation solceller
2024	Lagning och målning av staket
2025	Stamspolning
2025	Statuskontroll
2025	Målning av väggar i källarutrymmen
2025	Sotning av öppna spisar

Föreningen utför och planerar följande underhåll de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Soplösning, asfaltering och plattläggning uteplats
2027	Målning av källargång samt golvutrymmen i källaren
2027	Balkongbesiktning
2028	Brandskyddskontroll
2029	Rengöring imkanaler
2029	OVK besiktning
2030	Radonmätning
2026	Laga skadad puts på fasad

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.
Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.
Anledningen till att medlemsantalet överstigen antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavset antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.
Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är i balans men att fortsatta avgiftshöjningar kommer att ske, bland annat på grund av inflation och rådande ränteläge.
Under året har uppmärksammats brf Solhöjdens 80-årsjubileum med grillfest och underhållning i trädgården 22/8.
Målningen i källarutrymmena under hösten var en aktivitet som utfördes av medlemmarna själva. Som tack bjöds alla på glöggmingel 13 december.
År 2026 planeras bl a för asfaltering, ny källsorteringsplats och nya plattor på uteplatsen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	118	151	118	146	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 145	1 194	889	927	962
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 172	1 222	909	949	984
Räntekänslighet, %	2	2	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	294	291	260	228	222
Årsavgifter, kr/kvm	743	714	644	619	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	90	85
Totala intäkter, kr/kvm	812	780	697	674	699
Nettoomsättning, tkr	2 304	2 224	1 997	1 919	1 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	194	167	166	79
Soliditet, %	41	39	45	42	40

Dokument-ID 092221155557572574310 Signerat UA, JE, GO, BL, SB, BS, TM

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	98 160	0	0	98 160
Underhållsfond, kr	1 676 116	0	39 671	1 715 787
S:a bundet eget kapital, kr	**1 774 276**	**0**	**39 671**	**1 813 947**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	631 115	194 294	-39 671	785 738
Årets resultat, kr	194 294	-194 294	44 830	44 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**825 409**	**0**	**5 159**	**830 568**
S:a eget kapital, kr	**2 599 685**	**0**	**44 830**	**2 644 515**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 329 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	825 409
Årets resultat, kr	44 830
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 329
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**830 568**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**830 568**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 304 429	2 224 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 261	11 231
Summa Rörelseintäkter		**2 326 690**	**2 235 543**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 714 207	-1 572 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 433	-60 951
Personalkostnader	Not 6	-123 674	-103 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-219 056	-221 963
Summa Rörelsekostnader		**-2 173 369**	**-1 958 903**
Rörelseresultat		**153 321**	**276 640**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 901	22 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 392	-104 848
Summa Finansiella poster		**-108 491**	**-82 346**
Resultat efter finansiella poster		**44 830**	**194 294**
Resultat före skatt		**44 830**	**194 294**
Årets resultat		**44 830**	**194 294**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 273 222	5 492 278
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 273 222**	**5 492 278**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**5 273 722**	**5 492 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 434	12 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 138 647	997 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 995	80 653
Summa Kortfristiga fordringar		**1 232 076**	**1 090 669**
Summa Omsättningstillgångar		**1 232 076**	**1 090 669**
Summa Tillgångar		**6 505 798**	**6 583 447**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 160	98 160
Fond för yttre underhåll		1 715 787	1 676 116
Summa Bundet eget kapital		**1 813 947**	**1 774 276**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		785 738	631 115
Årets resultat		44 830	194 294
Summa Fritt eget kapital		**830 568**	**825 409**
Summa Eget kapital		**2 644 515**	**2 599 685**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 462 125	2 552 125
Summa Långfristiga skulder		**2 462 125**	**2 552 125**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		820 698	870 698
Leverantörsskulder		169 231	93 499
Skatteskulder		3 492	5 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 931	95 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	399 806	365 790
Summa Kortfristiga skulder		**1 399 158**	**1 431 637**
Summa Skulder		**3 861 283**	**3 983 762**
Summa Eget kapital och skulder		**6 505 798**	**6 583 447**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153 321	276 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	219 056	221 963
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**219 056**	**221 963**
Erhållen ränta	3 901	22 502
Erlagd ränta	-112 083	-103 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**264 194**	**417 432**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	170 689	-223 024
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 212	130 084
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**187 900**	**-92 940**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**452 095**	**324 492**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 613 976
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 613 976**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-140 000	875 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-140 000**	**875 000**
Årets kassaflöde	**312 095**	**-414 484**
Likvida medel vid årets början	**790 171**	**1 204 655**
Likvida medel vid årets slut	**1 102 266**	**790 171**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	772 448 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 081 976	2 001 888
	Hyror lokaler	97 832	97 752
	Hyror garage och parkeringsplatser	77 584	75 759
	Hyror förbrukningsbaserad	3 393	2 469
	Hyror övrigt	17 700	19 112
	Övriga primära intäkter	25 944	27 332
	Summa Bruttoomsättning	**2 304 429**	**2 224 312**
	Summa	**0**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**2 304 429**	**2 224 312**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	22 261	11 231
	Summa Övriga rörelseintäkter	**22 261**	**11 231**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-408 830	-350 215
	Snö och halk-bekämpning	-12 938	-22 390
	Reparationer	-44 755	-40 001
	Planerat underhåll	-75 329	-17 206
	El	-166 498	-189 734
	Uppvärmning	-473 789	-478 520
	Vatten	-200 932	-166 708
	Sophämtning	-100 738	-95 588
	Fastighetsförsäkring	-58 997	-55 357
	Kabel-TV och bredband	-99 181	-86 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 220	-69 800
	Summa Driftskostnader	**-1 714 207**	**-1 572 130**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 828	0
	Administrationskostnader	-20 076	-15 775
	Extern revision	-15 300	-15 625
	Konsultkostnader	0	-1 188
	Medlemsavgifter	-18 000	-18 000
	Föreningsverksamhet	-10 834	-6 563
	Övriga förvaltningskostnader	-6 395	-3 800
	Summa Övriga externa kostnader	**-116 433**	**-60 951**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-100 300	-79 583
	Revisionsarvode	-4 400	-4 800
	Sociala avgifter	-18 974	-15 641
	Övriga personalkostnader	0	-3 835
	Summa Personalkostnader	**-123 674**	**-103 859**

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	-209 957	-215 876
	Avskrivning på markanläggning	-9 099	-6 086
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-219 056**	**-221 963**

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	2 538	20 853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 363	1 649
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 901**	**22 502**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-111 159	-104 797
	Övriga räntekostnader	-1 233	-51
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-112 392**	**-104 848**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 799 608	8 695 820
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 368	48 368
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 975	90 975
	Årets investeringar	0	2 103 788
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**10 938 951**	**10 938 951**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 446 673	-5 224 711
	Årets avskrivningar	-219 056	-221 963
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 665 729**	**-5 446 673**
	Utgående redovisat värde	**5 273 222**	**5 492 278**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	326 000	460 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**32 126 000**	**32 660 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	6 098 200	6 098 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**6 098 200**	**6 098 200**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	En andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 102 266	790 171
	Övriga fordringar	36 381	207 182
	Summa Övriga fordringar	**1 138 647**	**997 353**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,73%	2026-06-30	730 698	50 000
Stadshypotek AB	2,9%	2027-12-01	955 000	30 000
Stadshypotek AB	4,19%	2027-09-01	1 597 125	60 000
			3 282 823	**140 000**

Långfristig del	2 462 125
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	730 698
Kortfristig del	820 698
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	140 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	128	95 710
Övriga kortfristiga skulder	5 803	4
Summa Övriga skulder	**5 931**	**95 714**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	185 167	173 882
Upplupna räntekostnader	13 275	12 966
Övriga upplupna kostnader	201 364	178 942
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**399 806**	**365 790**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-03.
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 Solhöjden i Falun, org.nr. 783200-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhöjden 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 Solhöjden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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

Britt-Marie Stadig
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulla Allard
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:50:10

Jan Eckerlid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 20:03:11

Gunilla Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:40:02

Björn Ljungqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:01:57

Svenne Bodin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:18:09

Britt-Marie Stadig
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:56:37

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:21:28

Revisionsberättelse 2025

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

Britt-Marie Stadig
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:48:27

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:30:15

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.