



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 154 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 102 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 99 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 674 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Linåkern i Nora

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
154 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

Nyckeltalet är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 102 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
99 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
674 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 Linåkern i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1067 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dammen 1	1976-01-01	1977
Sådden 1	1976-01-01	1977
Tröskan 1	1976-01-01	1977
Klövern 1-2	1976-10-01	1977

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Bergslagen. 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
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 268
47	garageplatser	705
21	p-platser med motorvärmare	0
35	p-platser	0
15	p-platser med elbilsaddare	0
Totalt 222 objekt		8 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 53 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Rymoen	Ordförande	2023-06-21	2025-11-16
Johannes Kärki	Ordförande	2025-11-16	
Sture Johansson	Ledamot, miljöansvarig	2018-06-05	
Olaf Krummel	Ledamot, miljöansvarig	2017-06-22	
Anne Svensson	Sekreterare	2024-07-05	
Susanne Gustavsson	Ledamot, aktivitets-/studieansvarig	2022-06-14	
Christian Landegren	Ledamot, aktivitets-/studieansvarig	2025-06-11	
Gerald Gray Jr	HSB-ledamot	2026-01-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Kärki, Sture Johansson, Susanne Gustavsson och Christian Landegren.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olaf Krummel, Kenneth Larsson och Johannes Kärki.

Revisorer har varit: Gun Birgitta Hasselgren med Inge Amundsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malena Fröjld (ordförande) och Pamela Hartikainen, valda vid föreningsstämman.

Olaf Krummel, Susanne Gustavsson, Sture Johansson, Johannes Kärki, Anne Svensson samt vicevärden Kenneth Larsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd/fastighetsskötare är Kenneth Larsson som är heltidsanställd. Johnny Wiklkund är tillsvidareanställd som fastighetsskötare på 75% med ett lönebidrag på 79% från Arbetsförmedlingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01 på Nora Stadshotell. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad. Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer att behöva höjas med ca 2% per år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-08-27.

Under 2025 utfördes panelbyte och målning av Rättarvägen 28 och 30.

Under våren så kompletterades miljörummen med nytt brandskydd i form av taksläckare (Pulverbomb) och under hösten

utrustades föreningens gym med nya hantlar.

De båda kvartershusen utrustades med hjärtstartare och under 2025 fick även tvättstuga 2 en ny mangel.

På grund av kraftigt ökade kostnader behövde föreningen upphöra med insamling av småelektronik i miljörummen 2025. 2025 erbjöds också möjlighet till "tillfällig" elbilsladdning för de medlemmar som inte hyr en laddplats.

Under 2025 beviljade Naturvårdsverket föreningen bidrag med hälften av installationskostnaden för de laddplatser för elbilar som färdigställdes 2024.

I december genomförde HSB Mälardalarna en statuskontroll av samtliga lägenheter och samtliga lägenheter fick en inom/utomhustermometer i form av julgåva

Tyvärr så drabbades föreningen även 2025 av vattenskador.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Bokningssystem/tillgänglighetsanpassning
2011	Byte takplåt samtliga fristående förråd
2013	Helreovering bastu och solarium
2014	Panelbyte och ommålning av de grå husen
2016-2017	Byte av varmvattenberedare
2016-2017	Takreovering
2018	Panelbyte och ommålning av de gröna husen
2019	Panelbyte och ommålning av de gula husen
2020	Helreovering av lekpark
2020	Installation av laddpunkter för elfordon
2024	Laddstationer
2024	Solcellsanläggning
2024-2025	Panelbyte och ommålning av de mörkgrå husen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Panelbyte och målning 2030.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Styrelsen deltog i hjärt- och lungräddning tillsammans med föreningens medlemmar 2025-12-16. Detta anordnades av Firesafe.

Under hösten anordnade styrelsen en planeringskonferens där styrelsen gick igenom underhållsplan, budget, ansvarsområden och anställningsavtal mm.

2 nummer av föreningens informationsskrift "Linåkern" har publicerats under 2025 och 18 informationsblad har givits ut i föreningen. Informationspärmarna som finns i respektive kvartershus, har uppdaterats regelbundet under året och så har

även föreningens hemsida.

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

Föreningen har egen e-postadress: kontoret@linakern.nu

Föreningen bjöd in till två medlemsmöten vår och höst. Två Trivseldagar vår och höst. Två pubkvällar vår och höst och en uppskattad sommarfest med musikunderhållning av Anders Wikström den 23 augusti. Även en intresseförfrågan om att starta upp en "Promenadgrupp" erbjöds under 2025.

Föreningen planerar diverse 50-årsjubileumsaktiviteter under 2026.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	210	226	255	256
Skuldsättning, kr/kvm	1 102	1 144	1 194	1 244	1 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 196	1 242	1 296	1 350	1 563
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	99	96	76	70	66
Årsavgifter, kr/kvm	674	661	648	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	79	86	94
Totala intäkter, kr/kvm	676	672	758	692	637
Nettoomsättning, tkr	5 831	5 694	5 541	5 548	5 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	-546	-511	739	602	1 535
Soliditet, %	53	55	55	52	49

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% från 2026-01-01. Ytterligare förändringar av årsavgifterna är planerade.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	423 800	0	0	423 800
Underhållsfond, kr	3 221 422	0	-203 494	3 017 927
S:a bundet eget kapital, kr	3 645 222	0	-203 494	3 441 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 634 433	-510 532	203 494	11 327 395
Årets resultat, kr	-510 532	510 532	-546 044	-546 044
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 123 901	0	-342 550	10 781 351
S:a eget kapital, kr	14 769 123	0	-546 044	14 223 078

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 953 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 156 494 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	11 123 901
Årets resultat, kr	-546 044
Reservation till underhållsfond, kr	-953 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 156 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 781 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 781 351

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	5 830 511	5 694 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 629	335 859
Summa Rörelseintäkter		6 065 140	6 030 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 831 302	-4 154 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 231	-333 902
Personalkostnader	Not 6	-1 375 630	-1 237 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-727 723	-705 318
Summa Rörelsekostnader		-6 356 885	-6 431 111
Rörelseresultat		-291 745	-400 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 926	110 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-274 225	-220 015
Summa Finansiella poster		-254 299	-109 675
Resultat efter finansiella poster		-546 044	-510 532
Resultat före skatt		-546 044	-510 532
Årets resultat		-546 044	-510 532

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 291 944	22 952 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	244 807	199 649
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 536 751	23 152 449
Summa Anläggningstillgångar		22 536 751	23 152 449

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-448	26 233
Aktuell skattefordran		14 461	11 811
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 840 438	3 415 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		282 177	412 004
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 136 628	3 866 019

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	18 587	22 865
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 587	22 865

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		26 691 966	27 041 333
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	423 800	423 800
Fond för yttre underhåll	3 017 927	3 221 422
Summa Bundet eget kapital	3 441 727	3 645 222

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 327 395	11 634 433
Årets resultat	-546 044	-510 532
Summa Fritt eget kapital	10 781 351	11 123 901

Summa Eget kapital

14 223 079 **14 769 123**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 046 500	5 786 293
Summa Långfristiga skulder		7 046 500	5 786 293

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 843 393	4 478 600
Leverantörsskulder		679 676	360 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 112 316	1 016 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	787 001	630 097
Summa Kortfristiga skulder		5 422 387	6 485 917

Summa Skulder

12 468 887 **12 272 210**

Summa Eget kapital och skulder

26 691 966 **27 041 333**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 745	-400 858
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	727 723	705 318
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	727 723	705 318
Erhållen ränta	19 926	110 340
Erlagd ränta	-268 582	-220 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 322	193 943
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	499 033	-558 448
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	566 034	241 735
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 065 068	-316 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 252 389	-122 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-112 025	-1 250 776
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 025	-1 250 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-450 000
Årets kassaflöde	765 364	-1 823 546
Likvida medel vid årets början	2 943 980	4 767 526
Likvida medel vid årets slut	3 709 344	2 943 980

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:	25-95 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	24 410 132 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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 574 840	5 465 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	358 460	358 330
	Hyror förbrukningsbaserad	20 173	7 234
	Övriga primära intäkter	29 513	24 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 982 986	5 855 565
	Hysesbortfall	-13 000	-21 695
	Avsatt till inre fond	-139 475	-139 475
	<i>Summa</i>	-152 475	-161 170
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 830 511	5 694 395
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	56 585
	Övriga sekundära intäkter	234 629	279 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	234 629	335 859
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-369 322	-382 521
	Snö och halk-bekämpning	0	-27 859
	Reparationer	-223 416	-162 198
	Planerat underhåll	-1 156 494	-1 590 787
	Försäkringsskador	-46 823	-159 065
	El	-315 131	-348 175
	Vatten	-570 096	-514 875
	Sophämtning	-280 935	-209 889
	Fastighetsförsäkring	-339 988	-227 688
	Kabel-TV och bredband	-296 059	-296 118
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 039	-235 689
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 831 302	-4 154 865

		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	-93 669	-118 768
	Administrationskostnader	-66 701	-116 152
	Extern revision	-16 625	-17 125
	Medlemsavgifter	-34 000	-34 000
	Föreningsverksamhet	-88 698	-37 700
	Övriga förvaltningskostnader	-122 538	-10 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-422 231	-333 902
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 942	-96 800
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-4 500	-27 125
	Löner och övriga ersättningar	-758 429	-604 201
	Sociala avgifter	-337 627	-293 443
	Uttagsbeskattning	-135 607	-137 830
	Övriga personalkostnader	-18 525	-71 627
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 375 630	-1 237 026
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-649 758	-649 758
	Avskrivning på markanläggning	-11 098	-11 098
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-66 867	-44 462
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-727 723	-705 318
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 036	97 868
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 890	12 472
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 926	110 340

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	-272 842	-219 475
	Övriga räntekostnader	-1 382	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-274 225	-220 015
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 175 343	32 983 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	937 382	937 382
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 983	51 590
	Årets investeringar	0	1 250 776
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	35 223 708	35 223 708
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 270 908	-11 610 052
	Årets avskrivningar	-660 856	-660 856
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 931 764	-12 270 908
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 291 944	22 952 800
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 838 000	35 238 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	643 000	572 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 483 000	10 483 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	676 000	592 000
	<i>Summa</i>	45 640 000	46 885 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 108 000	25 108 000
	Varav i eget förvar	-5 141 000	-5 141 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 967 000	19 967 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	590 663	590 663
	Årets investeringar	112 025	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	702 688	590 663
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-391 014	-346 552
	Årets avskrivningar	-66 867	-44 462
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-457 882	-391 014
	<i>Utgående redovisat värde</i>	244 807	199 649
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 690 757	2 921 114
	Övriga fordringar	149 681	494 857
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 840 438	3 415 971
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 606	3 830
	Bankkonto 2	16 980	19 035
	<i>Summa Kassa och bank</i>	18 587	22 865

Not 14 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>
Stadshypotek AB	4,05%	2027-06-30	3 082 900	40 000
Swedbank	3,00%	2028-02-25	4 103 600	100 000
Swedbank	1,19%	2026-06-17	1 400 000	200 000
Swedbank	1,19%	2026-06-17	1 303 393	10 000
			9 889 893	350 000

Långfristig del	7 046 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 703 393
Kortfristig del	2 843 393
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 920	0
Källskatt	67 537	43 637
Inre fond	829 946	795 201
Övriga kortfristiga skulder	208 913	177 901
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 112 316	1 016 739

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	476 870	447 701
Upplupna räntekostnader	19 059	13 417
Övriga upplupna kostnader	291 072	168 979
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	787 001	630 097

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-20.

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 Linåkern i Nora, org.nr. 777100-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linåkern i Nora 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 Linåkern i Nora 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun Birgitta Hasselgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575841393**

Johannes Kärki

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:13:28



Susanne Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:06:30



Christian Landegren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:26:01



Sture Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:11:30



Olaf Krummel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:40:24



Gerald Gray Jr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:28:04



Anne Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:31:17



Gun Birgitta Hasselgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:37:39



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:50:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576174314**

Gun Birgitta Hasselgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:34:15



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:49:40





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Linåkern i Nora
År 2026 - 2030



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2026-2030

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2030	Underhåll och målning panel och fönster	1 750 000 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

Förteckning över föreningens lån:

Långivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
9800368; Swedbank	2026-06-17	1 303 393,00	1,19000	Fast
9800368; Swedbank	2026-06-17	1 400 000,00	1,19000	Fast
9800368; Swedbank	2028-02-25	4 103 600,00	3,00000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2027-06-30	3 082 900,00	4,05000	Fast

Amortering

Föreningen amorterar 350 000 kr/år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2026	2027	2028	2029	2030
Underkonto, Swedbank	0%	0%	0%	0%	0%
Bunden placering HSB	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har genomgått certifieringsutbildning för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.