



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>328<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>3 218<br/>kr/kvm</p>                                                                                 |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>4<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>235<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>936<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Vasahem i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
328 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används ej.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 218 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  
4 %

#### DEFINITION

I 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  
235 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  
936 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 Vasahem i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716456-4051 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borlänge kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Adils 15        | 1984-01-01    | 1983                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5                | garageplatser                         | 63                       |
| 16               | p-platser                             | 0                        |
| 21               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 491                    |
| Totalt 42 objekt |                                       | 1 554                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll        |
|--------------------|-------------|
| Anna Adolfsson     | Ordförande  |
| Rose-Marie Lystedt | Sekreterare |
| Åsa Wiell          | Ledamot     |
| Gunilla Gartzzy    | Ledamot     |
| Jenny Croneryd     | HSB-ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Adolfsson, Åsa Wiell och Gunilla Gartzzy. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Rose-Marie Lystedt, Åsa Wiell, Gunilla Gartzzy och Anna Adolfsson. Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB. Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2021  | Nya fönster i hela fastigheten.                                              |
| 2024  | Ny undercentral                                                              |
| 2025  | Investering av brandsläckare och brandvarnare i garage och allmänna utrymmen |

Sophanteringslokal samt kärl för avfall enligt de nya normerna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2026 sophantering kärl för avfall enligt nya normer. Stambyte eller relining inom närmsta 5 år.

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

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

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021   |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 328   | 193   | 134   | 243   | 275    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 218 | 3 345 | 3 600 | 3 728 | 3 270  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 354 | 3 487 | 3 752 | 3 885 | 3 408  |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 5     | 5     | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 235   | 260   | 249   | 217   | 189    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 936   | 860   | 812   | 772   | 760    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 98    | 95    | 98    | 100    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 979   | 897   | 846   | 805   | 792    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 454 | 1 335 | 1 213 | 1 189 | 1 181  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 370   | -404  | -25   | 180   | -1 169 |
| Soliditet, %                           | 24    | 20    | 23    | 23    | 21     |

Nyckeltalen kan skilja sig från tidigare årsredovisningar då garage ytan ej var med tidigare.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 120 384                    | 0                                                                      | 0                         | 120 384                    |
| Underhållsfond, kr                    | 845 758                    | 0                                                                      | 50 000                    | 895 758                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>966 142</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>50 000</b>             | <b>1 016 142</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 790 342                    | -404 246                                                               | -50 000                   | 336 097                    |
| Årets resultat, kr                    | -404 246                   | 404 246                                                                | 370 466                   | 370 466                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>386 096</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>320 466</b>            | <b>706 563</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 352 238</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>370 466</b>            | <b>1 722 705</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 386 097        |
| Årets resultat, kr                                  | 370 466        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -50 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>706 563</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>706 563</b> |

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



| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 454 154  | 1 334 703  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 197      | 2 072      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 459 351  | 1 336 775  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -734 233   | -1 336 569 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -48 495    | -77 164    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -48 945    | -35 693    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -139 497   | -186 275   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -971 170   | -1 635 700 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 488 181    | -298 925   |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 33 989     | 73 948     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -151 704   | -179 269   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -117 714   | -105 321   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 370 466    | -404 246   |
| Resultat före skatt                                                         |       | 370 466    | -404 246   |
| Årets resultat                                                              |       | 370 466    | -404 246   |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                           |
|------------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                           |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 4 556 1394 695 636        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>4 556 1394 695 636</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500500                    |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500500</b>             |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>4 556 6394 696 136</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                           |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |
| Kundfordringar                               |        | 06 486                    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 837 572570 023            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 51 28653 456              |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>888 858629 965</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                           |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 1 590 1251 556 807        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 590 1251 556 807</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                           |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 28 03934 372              |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>28 03934 372</b>       |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 507 0222 221 144</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>7 063 6606 917 280</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  | 120 384          | 120 384          |
| Fond för yttre underhåll         | 895 758          | 845 758          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>1 016 142</b> | <b>966 142</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                  |                  |
| Balanserat resultat              | 336 097          | 790 342          |
| Årets resultat                   | 370 466          | -404 246         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>706 563</b>   | <b>386 097</b>   |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>1 722 705</b> | <b>1 352 239</b> |

Skulder

|                                                 |        |                           |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                           |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 3 729 7462 112 053        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>3 729 7462 112 053</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                           |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 270 5803 086 341        |
| Leverantörsskulder                              |        | 45 98596 881              |
| Skatteskulder                                   |        | 4 0402 066                |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 96 17078 088              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 194 434189 612            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>1 611 2093 452 988</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>5 340 9555 565 041</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>7 063 6606 917 280</b> |



# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 488 181          | -298 925         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 139 497          | 186 275          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>139 497</b>   | <b>186 275</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 36 168           | 75 607           |
| Erlagd ränta                                                                        | -153 631         | -187 895         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>510 216</b>   | <b>-224 938</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 6 456            | -3 295           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -24 091          | -46 862          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-17 635</b>   | <b>-50 156</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>492 581</b>   | <b>-275 094</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | 0                | -500             |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-500</b>      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -198 068         | -198 068         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-198 068</b>  | <b>-198 068</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>294 513</b>   | <b>-473 662</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 160 489</b> | <b>2 634 151</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 455 002</b> | <b>2 160 489</b> |



**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.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

**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:      | 20-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år.     |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 5 164 401 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 kr         |

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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       | 2024-01-01       |
|-------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                         | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 418 280        | 1 313 256        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 32 100           | 18 585           |
|       | Övriga primära intäkter                 | 3 774            | 2 862            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 454 154</b> | <b>1 334 703</b> |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 454 154</b> | <b>1 334 703</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

Övriga sekundära intäkter

5 197

2 072

*Summa Övriga rörelseintäkter*

5 197

2 072

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

Fastighetsskötsel och förvaltning

-200 862

-191 281

Snö och halk-bekämpning

-14 413

-11 347

Reparationer

-17 689

-38 370

Planerat underhåll

0

-518 000

Försäkringsskador

0

-41 685

El

-129 626

-145 833

Uppvärmning

-176 592

-199 993

Vatten

-58 614

-58 068

Sophämtning

-29 301

-33 888

Fastighetsförsäkring

-42 141

-41 221

Kabel-TV och bredband

-22 592

-22 653

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-36 204

-34 230

Övriga driftkostnader

-6 197

0

*Summa Driftskostnader*

-734 233

-1 336 569

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

*Övriga externa kostnader*

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-1 871

-2 887

Administrationskostnader

-5 300

-1 432

Extern revision

-18 950

-20 750

Medlemsavgifter

-12 800

-12 800

Föreningsverksamhet

-4 587

-7 206

Övriga förvaltningskostnader

-4 988

-32 088

*Summa Övriga externa kostnader*

-48 495

-77 164



| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -40 300         | -30 000         |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -8 645          | -5 693          |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-48 945</b>  | <b>-35 693</b>  |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -123 210        | -169 988        |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -16 287         | -16 287         |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-139 497</b> | <b>-186 275</b> |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 1 974           | 13 011          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 31 139          | 55 148          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 877             | 5 789           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>33 989</b>   | <b>73 948</b>   |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -151 704        | -179 269        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-151 704</b> | <b>-179 269</b> |

| Not 10 | Byggnader och mark                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 8 355 009         | 8 355 009         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 455 000           | 455 000           |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 557 412           | 557 412           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>9 367 421</b>  | <b>9 367 421</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -4 671 785        | -4 485 510        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -139 497          | -186 275          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-4 811 282</b> | <b>-4 671 785</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>4 556 139</b>  | <b>4 695 636</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 13 000 000        | 13 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 3 716 000         | 3 716 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>16 716 000</b> | <b>16 716 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 8 379 000         | 8 379 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>8 379 000</b>  | <b>8 379 000</b>  |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | En andel i HSB MälarDalarna                         | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 836 838           | 569 310           |
|        | Övriga fordringar                                   | 734               | 713               |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>837 572</b>    | <b>570 023</b>    |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Kassa                       | 241           | 0             |
| Handelsbanken konto 1       | 23 949        | 31 091        |
| Handelsbanken konto 2       | 56            | 56            |
| Handelsbanken konto 3       | 3 793         | 3 225         |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>28 039</b> | <b>34 372</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| 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     | 1,35%            | 2026-01-30        | 729 000          | 36 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,57%            | 2030-12-30        | 1 154 846        | 49 496                      |
| Stadshypotek AB     | 2,9%             | 2026-02-20        | 395 328          | 15 816                      |
| Stadshypotek AB     | 4,47%            | 2027-10-30        | 1 383 053        | 49 392                      |
| Stadshypotek AB     | 3,12%            | 2027-12-01        | 1 338 099        | 47 364                      |
|                     |                  |                   | <b>5 000 326</b> | <b>198 068</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 3 729 746 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 146 252   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 124 328 |
| Kortfristig del                                           | 1 270 580 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 198 068   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 792 272   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,32%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

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

*Övriga skulder*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgifter         | 8 645         | 0             |
| Källskatt                   | 12 088        | 0             |
| Inre fond                   | 75 437        | 78 088        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>96 170</b> | <b>78 088</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 124 165        | 114 114        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 11 025         | 12 952         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 59 244         | 62 546         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>194 434</b> | <b>189 612</b> |

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 Vasahem i Borlänge, org.nr. 716456-4051

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasahem i Borlänge för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vasahem i Borlänge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Anna Adolfsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:57:58



**Åsa Wiell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:47:13



**Gunilla Gartzzy**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:24:23



**Rose-Marie Lystedt**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:46:48



**Jenny Croneryd**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:50:49



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 06:43:29



## Revisionsberättelse 2025

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

**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 06:48:06



# 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. Fondbeholdningen 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.